

Waldems / Reichenbach

## Für Naturliebhaber! 4,5-Zi-Altbauwohnung mit eigenem Gartenanteil und Fernblick im Taunus

Codice oggetto: 25192026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 248.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25192026   |
| Superficie netta    | ca. 122 m² |
| Piano               | 1          |
| Vani                | 4          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1873       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 248.500 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Superficie lorda                   | ca. 38 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone             |

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo energetico                                    | 256.40 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.01.2032    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1873                             |

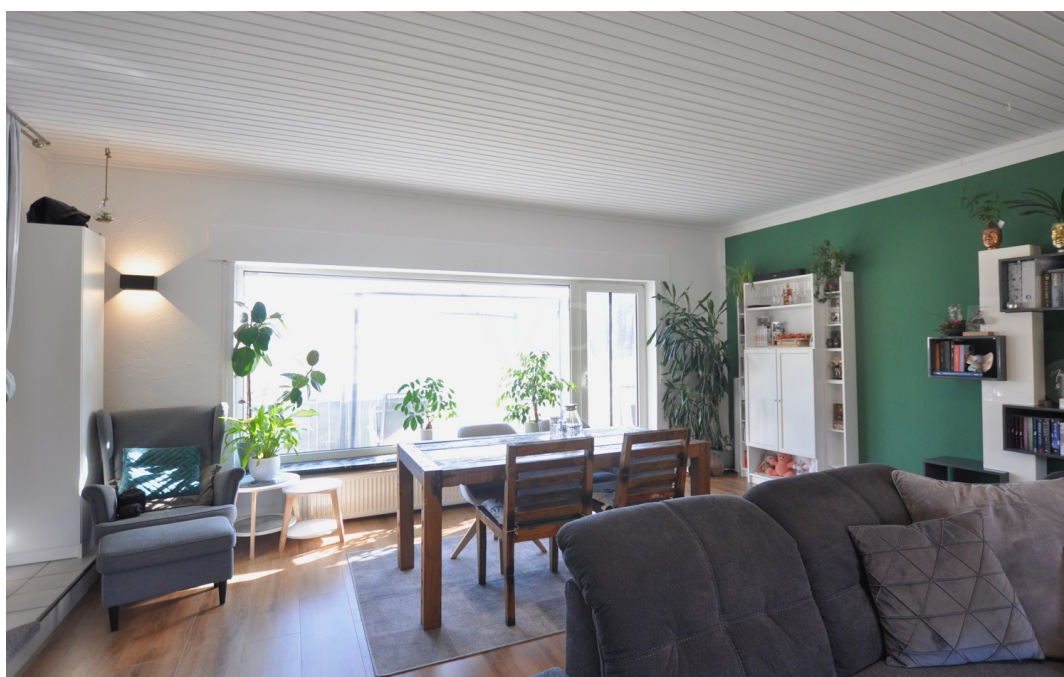
Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



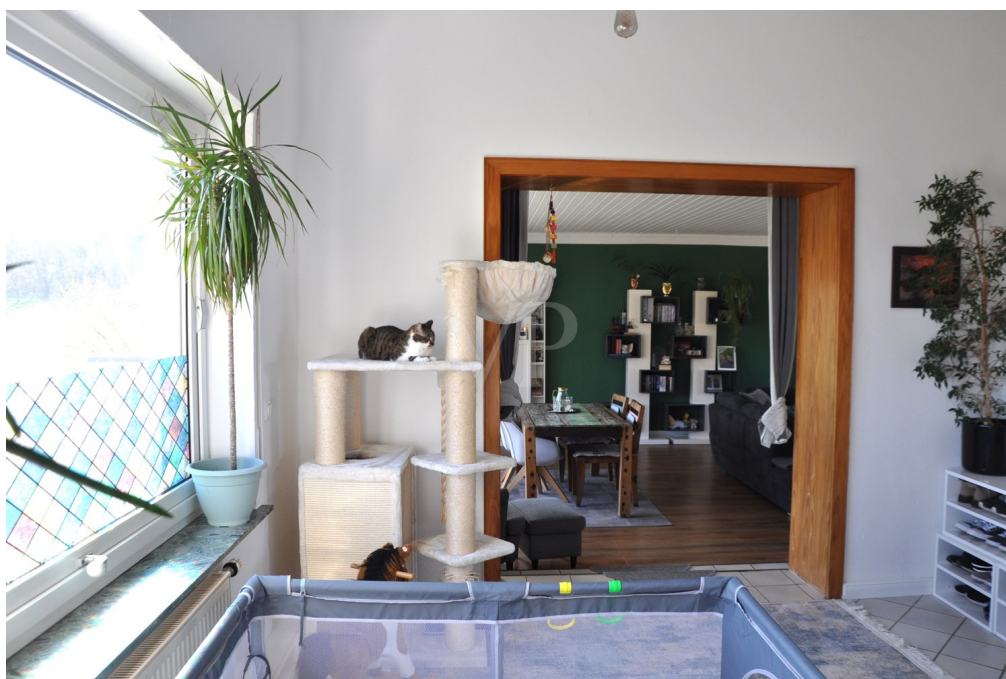
Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



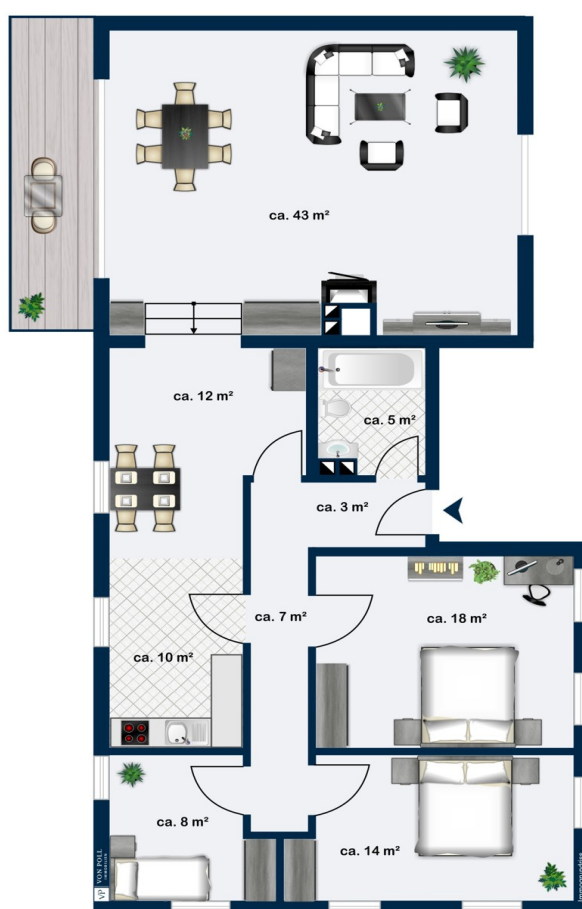
Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort: Diese großzügige, frisch renovierte 4-Zimmer Altbauwohnung liegt idyllisch auf der Tenne im Taunus – eingebettet in die Natur, mit einem traumhaften Fernblick über Wälder, Hügel und das Reichenbacher Tal. Wer Natur, Individualität und Platz sucht, wird sich hier auf Anhieb zu Hause fühlen.

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Dreiparteienhaus, was vermutlich um 1873 erbaut und in den 70-er Jahren durch einen Anbau erweitert wurde.

Die Wohnung besticht durch ihren besonderen und individuellen Charme: hohe Decken, helle Räume und viel Platz. Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend renoviert, ein neuer moderner Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen verlegt – Sie können also direkt einziehen und losleben.

Ein echtes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der zur Wohnung gehört. Hier können Sie entspannen, spielen, grillen oder einfach den Blick ins Grüne schweifen lassen. Auch der Balkon lädt zu entspannten Stunden ein.

Eine moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten ist bereits vorhanden, ebenso wie ein stilvoller Kamin, der an kühleren Tagen für gemütliche Stunden sorgt. Direkt vor der Haustür beginnen Wanderwege – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten.

Ob kreative Köpfe, Aussteiger, Naturfreunde oder einfach Menschen, die da leben möchten, wo andere Urlaub machen - diese Wohnung ist wie gemacht für Individualisten, die fernab vom Trubel ein schönes Zuhause suchen.

Hier die Eckdaten auf einen Blick:

- 4 wunderschöne Zimmer mit Altbaufair
- Frisch renoviert
- Hohe Decken & viel Licht
- Eigener Gartenanteil zur Nutzung
- Balkon mit Fernblick ins Grüne
- Einbauküche inklusive
- Kamin für gemütliche Stunden
- Wanderwege direkt vor der Tür

- Dreiparteienhaus – familiär und ruhig
- Eigene Garage (derzeit vermietet)

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Dettagli dei servizi

- Kunststoff- Fenster doppelt verglast
- man. Rollläden
- neuer Laminatboden (2022) im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- helle Fußbodenfliesen im Flur, Bad und Küche
- tw. neue Steckdosen und Lichtschalter (2022)
- neuer Waschtisch im Bad
- Handtuchheizkörper
- gemeinsame Heizungsanlage mit OG (2014)
- Einbaukaminkassette
- Bruchsteinkeller
- Garage
- eigener Gartenanteil (ca. 188 m<sup>2</sup>)

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Tutto sulla posizione

Diese schöne Wohnung befindet sich in abwechslungsreicher, grüner Taunuslandschaft zwischen den Waldemser Ortsteilen Steinfischbach und Reichenbach.

Die Gemeinde Waldems gehört zum Naturpark „Rheingau-Taunus“ und liegt im östlichsten Teil. Hier beginnt der Hochtaunus mit seinem gesunden Schon- und Reizklima und einem ausgedehnten Naturpark sowie vielen Freizeit- und Erholungsangeboten. Die Golfplätze Weilrod und Idstein liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Kindergärten und Schulen befinden sich in benachbarten Orten und sind mit Bus oder Auto in wenigen Fahrminuten sehr gut erreichbar.

Erreichen Sie Frankfurt und das vor der Haustür liegende Rhein-Main-Gebiet entweder über die nahe gelegene A3 oder durch den Taunus über die B 275 oder die B 8. Auch eine Anbindung nach Norden auf die A5 an der Anschlußstelle Usingen bzw. Wetterau bietet sich an.

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 256.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1873.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25192026 - 65529 Waldems / Reichenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)