

Waldems / Bernbach

# Reserviert: Charmante 3-Zimmer Wohnung in ruhiger und naturnaher Blicklage

Property ID: 24192024



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## At a glance

|                      |  |                               |   |
|----------------------|--|-------------------------------|---|
| Property ID          | 24192024                                   | Purchase Price                | 189.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 75,1 m <sup>2</sup>                    | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Available from       | 01.10.2024                                 | Modernisation / Refurbishment | 2017  |
| Floor                | 1  | Condition of property         | Well-maintained   |
| Rooms                | 3  | Construction method           | Solid   |
| Bedrooms             | 2  | Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms            | 1  | Equipment                     | Guest WC, Fireplace, Balcony  |
| Year of construction | 1994                                       |                               |   |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale) |                               |   |

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption | 140.20 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 18.07.2018      | Energy efficiency class  | E                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## The property





Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## The property



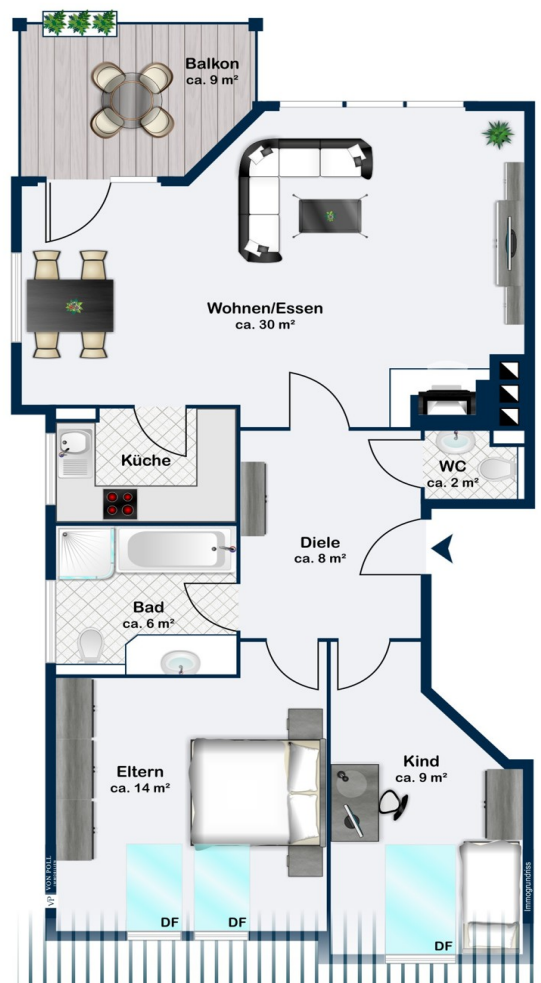
Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## The property



Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## A first impression

In ruhiger Ortsrandlage befindet sich in einem 6-Parteienhaus diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit einem phantastischen Blick (Richtung N/O) über den beliebten Waldemser Ortsteil Bermbach. Das Haus wurde 1994 in bewährter Qualität durch die Firma Bücher gebaut. Da in dieser kleinen Eigentümergemeinschaft überwiegend Eigentümer wohnen, befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Die perfekt für ein Paar oder eine kleine Familie geschnittene Wohnung besticht vor allem durch ihre Helligkeit. Dank der bodentiefen Fensterflächen ist der Wohnbereich herrlich lichtdurchflutet. Auf dem nach S/W ausgerichteten Balkon können Sie entspannte Sommerabende genießen. Die beiden nach N/O ausgerichteten Schlafzimmer bieten absolute Ruhe und vor allem einen herrlichen Blick über den Ort und die Taunuslandschaft. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand und der Investition einer neuen Küche von neuen Eigentümern zum 01.10.2024 übernommen werden. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz im Haus gegenüber, der optional dazu erworben werden kann. (zzgl. 10.000 €) Da die Wohnung derzeit noch bis 30.09.2024 vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen aktuell keine weiteren Bilder von der Wohnung veröffentlichen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Details of amenities

### Wohnung

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Holzfenster doppelt verglast (im Schlaf- und Kinderzimmer) mit Verdunklungsrollos
- Man. Rollläden an den Fenstern
- Laminatböden in den Zimmern
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gegensprechanlage
- Sonnenbalkon
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschkeller
- Tiefgaragenstellplatz (optional zzgl. 10.000 €)

### Haus

- Neue Heizungsanlage (2015)
- Neuer Fassadenanstrich (2017)

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## All about the location

Idyllisch gelegen im beliebten Ortsteil Waldems-Bermbach, nur 4 km von Idstein entfernt. Relativ schwer einsehbar liegt in einer windgeschützten Talmulde der über 1.200 Jahre alte Ortsteil Bermbach. Das nahegelegene frühere Kastell "Altenburg", sowie der Limes zeugen von einer historischen, römischen Vergangenheit. Inmitten von Wald und Wiesen gelegen bieten weite Teile des Dorfes einen tollen Ausblick auf die Höhen des Taunus und den Feldberg. Eine Kindertagesstätte und ein reges Vereinsleben mit einem umfangreichen Sport- und Freizeitangebot prägen das Dorf. Am Ortsrand befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, wovon einer einen Hofladen mit umfangreichem Angebot bereithält. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung gibt es im nur 4 km benachbarten Idstein. Von hier haben Sie kurze Wege über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2018. Endenergieverbrauch beträgt 140.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E.



Property ID: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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