

Waldems / Bermbach

# Geräumiges Familienhaus mit viel Potential und großem Garten

CODE DU BIEN: 23192018



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 884 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23192018
Surface habitable	ca. 185 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 125 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	214.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



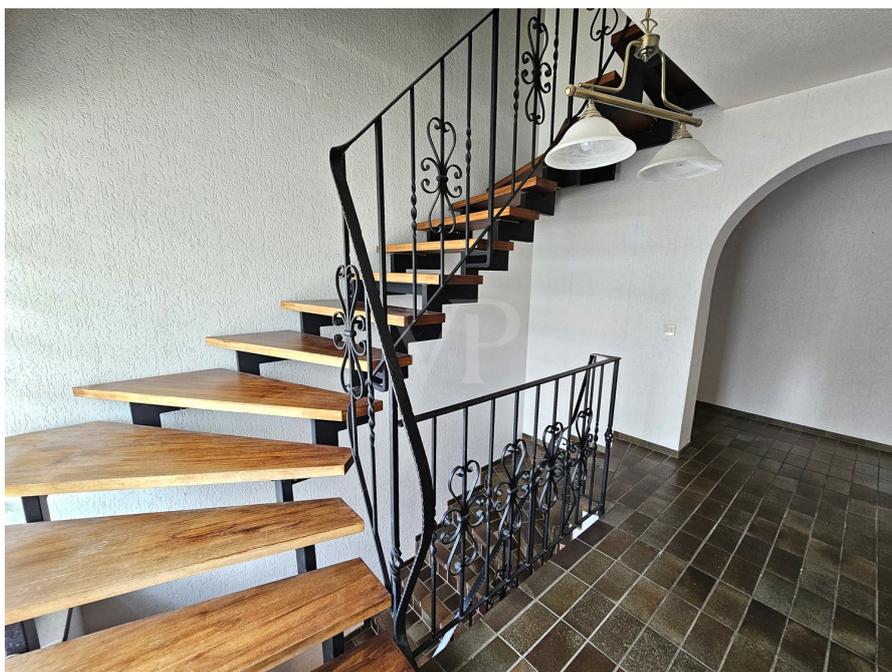
CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



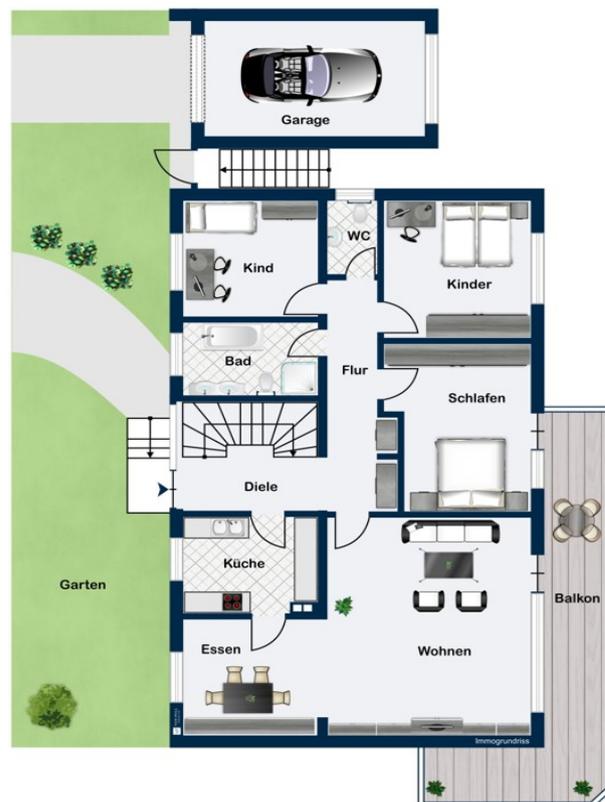
CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Une première impression

Nur rd. 4 km von Idstein entfernt, in beschaulicher Lage auf einem wunderbaren Grundstück steht dieses geräumige, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus und wartet auf neue Besitzer, die hier ihre individuellen Ideen und Vorstellungen umsetzen möchten. Das Haus ist renovierungs- und in Teilen sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für die Verwirklichung Ihres Wohntraums. Es bietet mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Wohn- und Schlafräume der kleinen und größeren Familie alle erdenklichen Möglichkeiten. Egal, ob Sie mit Kindern, Au-Pair oder Eltern einziehen möchten, ob Sie ein separates Arbeitsumfeld oder einen eigenen Gästebereich wünschen, hier lassen sich ihre individuellen Wohnwünsche sehr gut erfüllen. Der bisher nur zu Abstellzwecken genutzte Dachboden bietet weitere Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohn-, und Esszimmer 3 weitere Zimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie die Küche. Das Untergeschoss bietet mit einem eigenen Eingang und 3 zum Garten hin gelegenen Zimmern sowie einem weiteren Bad zusätzlich viel Platz zum wohnen, arbeiten oder für Gäste. Darüber hinaus befinden sich neben der üblichen Hauslogistik zwei weitere Kellerräume. Der Dachboden mit einer Grundfläche von über 100 m<sup>2</sup> bietet aktuell viel Staufläche oder Sie verwirklichen hier noch Ihre zusätzlichen Wohnräume. Auch das fast 900 qm große und eingewachsene Grundstück bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung, für Kinder ein Paradies mit viel Platz zum spielen und toben. Nutzen Sie die Gelegenheit, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen.

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung (2012)
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Kaminofen im Wohnzimmer (2006)
- Man. Rollläden an den Fenstern
- Fliesenboden im Wohn- und Essbereich, in den Bädern, Küche
- Laminatboden in den Zimmern im UG
- Massivbauweise (Hohlblockstein, Stahlbetondecke)
- Unterkellerte Garage

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bernbach

## Tout sur l'emplacement

Idyllisch gelegen im beliebten Ortsteil Waldems-Bernbach, nur 4 km von Idstein entfernt. Relativ schwer einsehbar liegt in einer windgeschützten Talmulde der über 1.200 Jahre alte Ortsteil Bernbach. 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.

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 214.06 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23192018 - 65529 Waldems / Bermbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)