

Waldems

# - Ihr neues Traumhaus im Taunus - Exklusive Design-Villa mit Pool

Número da propriedade: 25192004



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

PREÇO DE COMPRA: 1.469.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 803 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Numa vista geral

Número da propriedade	25192004	Preço de compra	1.469.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2017	Área útil	ca. 46 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	31.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.01.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel





Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel





Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel





Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel





Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel





Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel



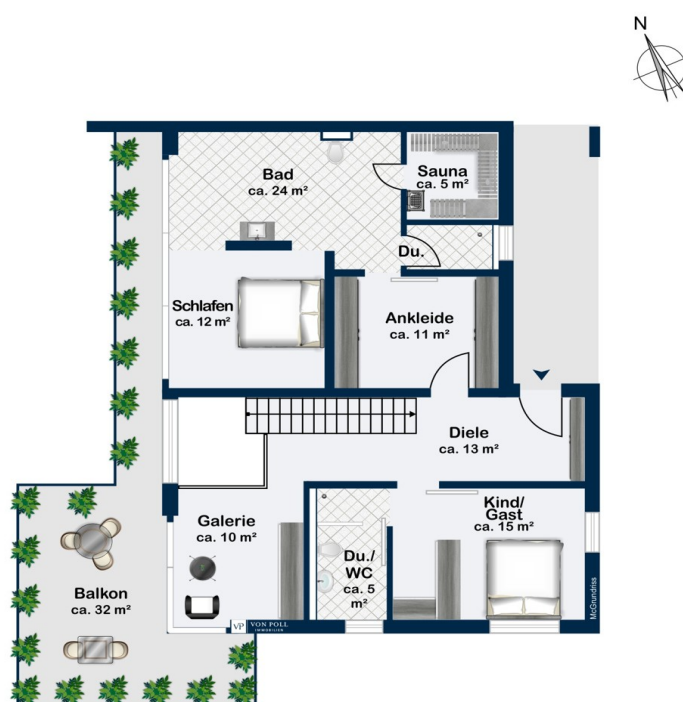
Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## O imóvel

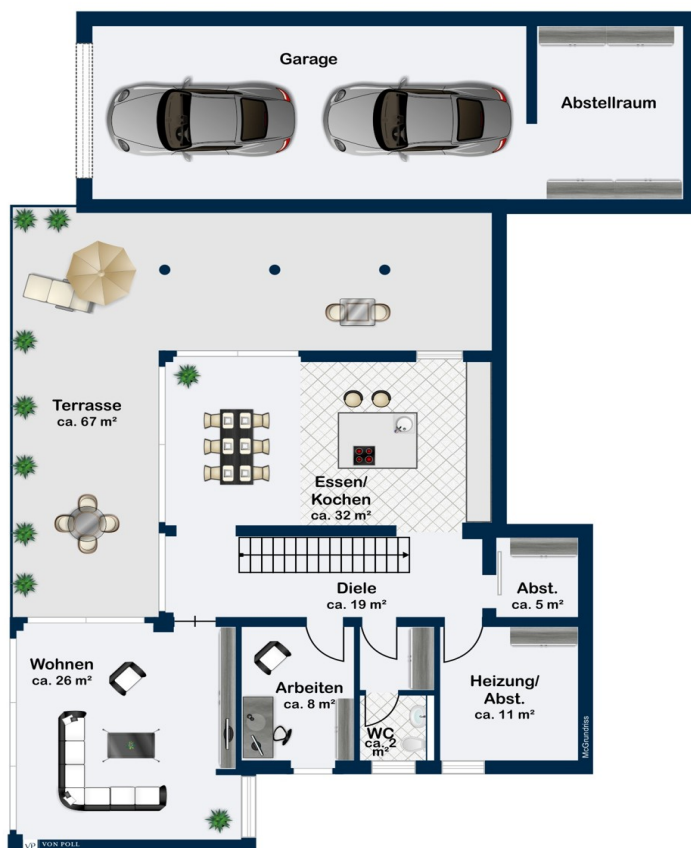


Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Uma primeira impressão

Sie suchen das Besondere, das Außergewöhnliche? Ein Traumhaus für ruhesuchende Naturliebhaber, designorientiert und anspruchsvoll? Dieses junge in 2017 erbaute Design-Haus im Bauhaus-Stil setzt neue Maßstäbe für Architektur, Komfort und Stil. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rd. 240 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten. Die klar strukturierte und zeitlos gestaltete Fassade mit den großen Panoramafenstern ermöglicht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die umlaufenden Fensterfronten und die phantastischen Blickachsen haben Sie nahezu von jedem Aufenthaltspunkt im Haus einen Blick in die grüne Umgebung, den nahegelegenen Wald und den traumhaft angelegten Garten mit eingelassenem Pool. Besonders wichtig war es den Bauherren, die Natur in den Wohnraum hineinfließen zu lassen. Das lichtdurchflutete Haus wird durch eine klare Formensprache, hochwertige und ansprechende Designelemente geprägt. Ein architektonisches Highlight ist sicherlich die freischwebende Sichtbetontreppe von Roomstone, die das Erdgeschoss und das Gartengeschoss miteinander verbindet und durch ihren puristischen Stil besticht, jede Stufe ein Unikat und für sich – gefertigt und produziert. Das Erdgeschoss wurde mit Eingangsbereich und gleichzeitig als privater Rückzugsort konzipiert. Die Ebene ist ausgestattet mit einem Gäste- oder Kinderzimmer mit eigenem Duschbad, dem Elternschlafbereich, einer großzügigen Ankleide sowie einem En Suite-Wellnessbad mit Sauna. Der Weitblick in die Natur und die Sonnenuntergänge, die Sie auf der großzügigen, zwei Hausseiten umfassenden Dachterrasse hier oben genießen können, wird Sie begeistern! Die hochwertige, offene Küche mit zentraler Kochinsel und dem angrenzenden Esszimmer im Gartengeschoss bietet das perfekte Ambiente für kulinarische Erlebnisse und lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen, Austausch mit der Familie und Freunden ein und wurde vom Bauherrn als trubeliger Kommunikationspunkt geplant. Das Wohnzimmer hingegen bietet Ruhe und Privatsphäre. Die ausgewählten Materialien, der Parkettboden sowie die warmen Naturtöne unterstreichen die gemütliche Atmosphäre in diesem Raum. Das top gepflegte Grundstück mit dem eingelassenen Pool, seinen unterschiedlichen Bereichen und der ausgewählt, dezente Bepflanzung ist zu allen Jahreszeiten ein absoluter Traum... sinnvoll abgerundet wird dieses Objekt noch mit einer Garage, die Platz für 2 Autos bietet sowie einem angrenzenden Abstellraum. Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl von exklusiver Eleganz und Komfort. Ideal für anspruchsvolle Paare oder eine kleine Familie, die das Besondere suchen. Dieses Haus wurde mit viel Herz, Liebe zum Detail, Präzision, Architektur- und Ingenieurskunst geplant und umgesetzt. Modernes Wohnen auf höchstem Niveau - Wollkommen in Ihrem neuen

Zuhause! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte akzeptieren Sie in diesem Preissegment eine erste unverbindliche Bonitätseinschätzung. Wir freuen uns auf Sie!



Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Detalhes do equipamento

### Innenbereich:

- Alu/Holzfenster (3-fach verglast) mit elektrischen Alu-Jalousien
- Hebeschiebetüren (Ausgang zum Balkon und zur Terrasse)
- Bodentiefe Panoramafenster
- Hocheffizienz Luft/ Wasser Wärmepumpe (Buderus) inkl. WW-Speicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Photovoltaikanlage (Neu in 2024)
- Smart Home System von Busch-Jäger mit Steuerung für die Heizung und das gesamte Lichtsystem im Haus (auch über App steuerbar)
- Lichtleisten in den Wänden
- Echtholz-Parkett (Thede & Witte) in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen in den Bädern und in der Küche
- Freischwebende Sichtbetontreppe (Roomstone)
- Brüstungsgeländer innen aus Glas
- Balkongeländer aus Edelstahl mit Glasfüllung
- tw. Wände aus Sichtbeton als Designelement
- Hochwertige LEICHT - Einbauküche (grifflos) mit Kücheninsel, Induktionskochfeld, Backofen, Dampfgarer, Integriertem Weinkühlschrank (Liebherr), Integrierte Lichtleiste
- Bad im EG mit ebenerdiger Dusche/Glaswand
- En Suite - Wellnessbad mit illuminiertes Regendusche
- Sauna mit indirekter Beleuchtung und Himalayasalz an den Wänden
- Einbauschränke in der Ankleide

### Außenbereich:

- Alarmanlage/ Kameraüberwachungssystem innen und außen
- Beheiztes Außenschwimmbecken ( 9 x 4 m), Abdeckung für den Winter
- Zisterne mit elektr. Pumpe und Rasenbewässerungssystem
- Wasserspiel, Außenzapfstelle
- Außenbeleuchtung
- Muschelkalksteinmauer im Garten
- WAL-Box

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Tudo sobre a localização

Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in einer sehr beliebten Gemeinde im Taunus. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert eine sehr gute Anbindung nach Frankfurt, Idstein, Wiesbaden oder Limburg mit viel Privatsphäre und einem luxuriösen Lebensstil. In abwechslungsreicher, grüner Landschaft, nicht weit von Königstein und Idstein entfernt, gehört dieser Ort zu einer der bevorzugten Wohngegenden innerhalb des Taunuskreises. Erreichen Sie Frankfurt und das vor der Haustür liegende Rhein-Main-Gebiet entweder über die nahe gelegene A3 oder durch den Taunus über die B8. Auch eine Anbindung nach Norden auf die A5 an der Anschlußstelle Usingen bzw. Wetterau bietet sich an. 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.

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 31.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número da propriedade: 25192004 - 65529 Waldems

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)