Waldems

# Mehrfamilienhaus mit Perspektive - Kapitalanlage & eigenes Zuhause vereint

***Objektnummer: 25192018***

**KAUFPREIS:** 690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 335 $m^2$ • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 321 $m^2$

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25192018 |
| Wohnfläche | ca. 335 m² |
| Zimmer | 14 |
| Schlafzimmer | 10 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 2000 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 690.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 105 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 91.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.02.2029 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Ein erster Eindruck

Sie suchen eine interessante, gepflegte und aktuell vollständig vermietete Immobilienanlage? Oder möchten Sie oder Ihre Familie vielleicht später eine der Wohneinheiten selbst nutzen? Dann stellen wir Ihnen gern dieses außergewöhnliche und interessante Angebot vor. Das hier zum Verkauf stehende Ensemble im Herzen von Waldems/ Bermbach besteht aus insgesamt drei Haus- bzw. Wohneinheiten, einem Einfamilienhaus sowie zwei Doppelhaushälften/ Wohnungen. Alle 3 Einheiten sind aktuell vermietet. (Jährliche Nettomiete: ca. 32.000 €), wobei eine der Einheiten voraussichtlich ab Sommer 2025 frei wird und eine Neuvermietung zu deutlich höheren Mietkonditionen als bisher erfolgen könnte. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, eine Teilungserklärung für eine Aufteilung der Einheiten nach WEG ist problemlos möglich, so dass z.B. auch ein späterer Einzelverkauf der Wohnungen möglich wäre. Die beiden Doppelhaushälften wurden 1999/2000 komplett neu errichtet und zeichnen sich durch eine gepflegte, solide und qualitativ sehr gute Ausstattung aus. Die größere Wohneinheit verfügt über ca. 105 qm reine Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon. Die mit ca. 85 qm etwas kleinere Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Haus ist nicht unterkellert, Heizung und Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss. Das Einfamilienhaus mit einer reinen Wohnfläche von ca. 145 qm, welches voraussichtlich ab Sommer 2025 für eine Eigennutzung zur Verfügung steht, wurde 1999/ 2000 komplett entkernt und neu aufgebaut. Bis auf die sehr gut erhaltene Dacheindeckung wurde alles im Haus erneuert (z.B. Elektrik, Heizungsanlage, Fenster, Außendämmung, neue Bäder, Böden, Küche etc.) Teilbereiche des Daches wurden neu aufgebaut, die Dachgauben sind neu entstanden. Die Immobilie wird und wurde von den Eigentümern laufend gepflegt und instand gehalten. So wurden z.B. in den vergangenen 5 Jahren die Balkongeländer an allen Häusern erneuert, Bad- und Sanitärobjekte ausgetauscht, div. Renovierungsarbeiten vorgenommen. Die Einheiten sind infrastrukturell und versorgungstechnisch voneinander getrennt, also hinsichtlich der Wärme, Wasser- und Energieversorgung autark. Jedes Haus verfügt über eine eigene Heizungsanlage sowie eigene Zähleinrichtungen. Für weitere Informationen und Unterlagen nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf. Gern überzeugen wir Sie von diesem interessanten Investment bei einem persönlichen Gespräch.

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Ausstattung und Details

DOPPELHAUSHÄLFTEN
- Neubau 1999/2000
- Haus A und Haus B verfügen über eine jeweils sep. Stromversorgung, Gasheizung, Wasseranschluss
- Holzfenster doppelt verglast
- Neue Balkongeländer (2017)
- Naturschieferverkleidung an den Gauben
- Rollläden manuell
- Helle Fliesen im Flurbereich
- Helle Fliesen in den Bädern/ Dusche
- Handtuchheizkörper
- Laminatböden in den Wohnbereichen
- Innentüren buchefarben
- Dusche/ Badewanne (Erneuerung der Duschen und Armaturen 2018)
- Neue Balkongeländer (2017)
- Naturschieferverkleidung an den Gauben
- Einbauküche in einer Wohnung

EINFAMILIENHAUS
- Komplette Entkernung 1999
- Neuaufbau 1999/2000
- Erneuerung der gesamten Elektrik, der Leitungssysteme
- Neue Heizung (Gas)
- Neue Wärmedämmung/ Außenputz/ Anstrich erneuert
- Erneuerung der Fernster (Holzfenster doppelt verglast)
- Neuaufbau der Dachgauben sowie Teilbereiche des Daches
- Ausbau des kompletten Dachgeschosses
- OG+DG ist Fachwerk (innen und außen verputzt)
- Renovierungsarbeiten 2018 (neue Tapeten und Anstrich)
- Erneuerung von Bad- und Sanitärobjekten
- Erneuerung des Bodens im Bad (OG)
- Erneuerung Balkongeländer 2017
- Erneuerung der Duschen in den Bädern
- Einbauküche

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Alles zum Standort

Idyllisch gelegen, in zentraler Lage, 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. Mit seinen rd. 1400 Einwohnern gibt es in dem größten Ortsteil von Waldems einen gemeindeeigenen Kindergarten und eine Gaststätte mit guter kroatischer Küche. Am Ortseingang von Bermbach können Sie regional erzeugte Lebensmittel direkt vom Biobauern beziehen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung gibt es neben weiterer Infrastruktur im nur 4 km benachbarten Idstein. Von hier haben Sie kurze Wege über die A3 ins Rhein-Main-Gebiet oder Richtung Köln.

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**Objektnummer: 25192018 - 65529 Waldems**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2  Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com