



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaLi-81625

***Ein perfekter Rückzugsort mit Privatsphäre und exklusivem Weitblick in den Taunus***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**905.000,00 €**

**2,98 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.397,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Laminat</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.11.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>96.1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.11.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Wohnlage in Idstein Walsdorf verbindet ruhiges, gewachsenes Umfeld mit alltagstauglicher Infrastruktur. Wer ein Zuhause sucht, das im Alltag funktioniert und zugleich Rückzug ermöglicht, findet hier eine stimmige Mischung aus Wohnqualität und guter Erreichbarkeit.*

*Für die täglichen Besorgungen liegen mehrere Einkaufsmöglichkeiten innerhalb einer Entfernung von 3 km. Medizinische Grundversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt: Apotheken und Arzthäuser sind im nahegelegenen Idstein und Bad Camberg in 10 Autominuten zu erreichen.*

*Für Familien mit Kindern bietet der Ort einen Kindergarten und für alle, die gern im Grünen sind, bietet der Taunus mit den umliegenden Wiesen und Wäldern abwechslungsreiche Ausflugsziele, ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der nahegelegene Golfpark Idstein ist mit seinen zwei anspruchsvollen 18-Loch-Meisterschaftsplätzen eine der größten Golfanlagen im Rhein-Main-Gebiet (160 Hektar).*

*Auch für Pendler ist die Lage interessant. Der Busbahnhof sowie der Bahnhof im Ortsteil Wörsdorf sind schnell mit dem Auto erreichbar. Nahegelegene Bushaltestellen sorgen für eine unkomplizierte Verbindung in die Umgebung. Mit dem Auto sind Sie über die Autobahn A3 gut an Idstein und Wiesbaden sowie andere Ziele im Rhein-Main-Gebiet angebunden. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt in etwa 50 km Entfernung und ist damit gut erreichbar.*

*Insgesamt eine Lage, die durch eine solide Anbindung und ein ruhiges Wohnumfeld überzeugt. Ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und Alltagstauglichkeit legen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Wir bieten Ihnen eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage: Dieser Bungalow mit großem Außenpool überzeugt durch die zurückgesetzte Feldrandlage mit einem exklusiven Weitblick sowie einer Grundstücksgröße von 2.397 m<sup>2</sup> - hier genießen Sie, neben dem hohen Freizeitwert, ein hohes Maß an Privatsphäre.*

*Der Bungalow verfügt über vier Zimmer im Erdgeschoss sowie ein großes Zimmer im Untergeschoss und bietet damit ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und den freien Blick in die Landschaft. Die Panoramafenster laden förmlich ein, den Blick Richtung Feldberg zu genießen – ein echtes Plus an Wohnqualität. Lassen Sie das Panorama auf sich wirken, Sie werden begeistert sein. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie auf die L-förmige Terrasse. Das Badezimmer ist funktional und großzügig bemessen, es bietet eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne und zwei Waschtische. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC verfügen über Tageslicht. Im Untergeschoss befinden sich diverse Kellerräume sowie neben dem genannten Wohnraum eine große Wohnküche mit separatem Zugang, sodass eine Nutzung als Einliegerwohnung möglich ist.*

*Im Erdgeschoss sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme, gespeist über eine Gasheizung aus dem Jahr 2012. Mit der Energieeffizienzklasse C verfügt die Immobilie über eine solide energetische Grundlage.*

*Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor.*

*Optional kann ein weiteres Grundstück, bebaut mit einem Bungalow, dazu erworben werden (Grundstücksfläche gesamt: 3.729 m<sup>2</sup>). Damit eröffnet sich eine in dieser Lage außergewöhnliche Konstellation – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte, Investoren oder Käufer mit langfristigen Entwicklungsplänen. Eine Gelegenheit, wie sie nur selten angeboten wird.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- + **Bungalow BJ 1984 in zurückgesetzter Feldrandlage mit Weitblick**
- + **Hebel-Massivbauweise (Fertigelemente)**
- + **Energieeffizienz C**
- + **Außen-Schwimmbad**
- + **Grundstücksgröße 2.397 m<sup>2</sup>**
- + **Wohnfläche Erdgeschoss 120 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer**
- + **Wohnfläche Untergeschoss 55 m<sup>2</sup> / 1 Zimmer & Küche**
- + **Nutzfläche Untergeschoss 60 m<sup>2</sup>**
- + **Küche mit Einbauküche und Zugang zur Terrasse & Garten**
- + **Wohnküche im Untergeschoss mit Zugang zum Garten**
- + **Tageslicht Badezimmer mit Dusche, Badewanne und 2 Waschtischen**
- + **Tageslicht Duschbad im Untergeschoss**
- + **Gäste-WC mit Tageslicht**
  
- + **Fenster: Kunststoffrahmen / Holzrahmen, 2-fach verglast**
- + **Rollläden & hochwertige Fliegengitter**
- + **Gasheizung aus 2012**
- + **Fußbodenheizung im EG**
  
- + **Doppelgarage mit Sektionaltor, Tür, Fenster**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,98% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.*

*Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.*

*Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetrau*

*E-Mail: [katharina.liebetrau@falcimmo.de](mailto:katharina.liebetrau@falcimmo.de)*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.*

*Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



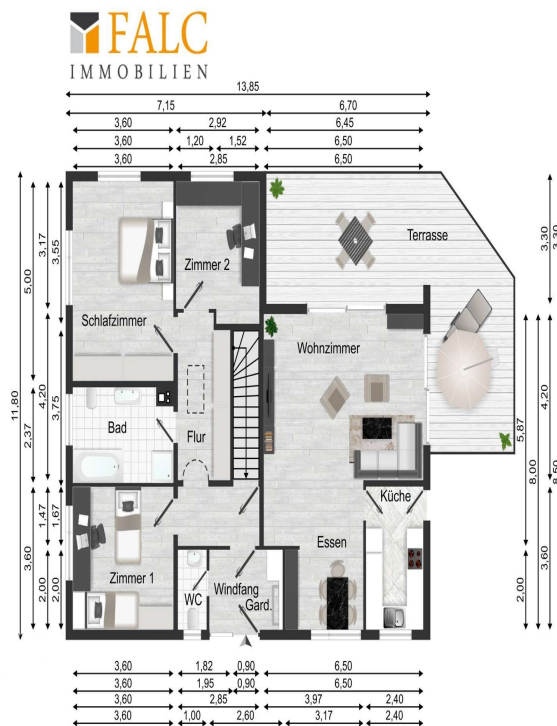
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

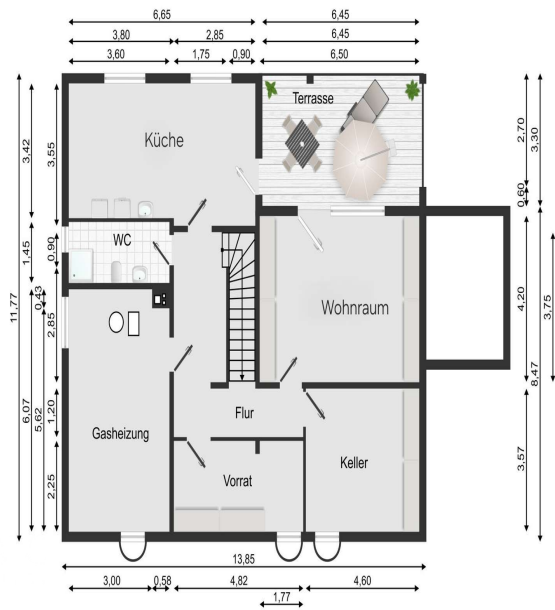


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)