

# Exposé

## Wohnung in Waldems

**4 Zimmerwohnung mit Fernblick + PV-Anlage im  
"Wohnprojekt-Bermbach" Besichtigung: 01.03. 11 Uhr**



Objekt-Nr. OM-346097

### Wohnung

Vermietung: **1.353 € + NK**

Ansprechpartner:  
Guido Gutenstein  
Telefon: 0172 1665716  
Mobil: 0172 1665716

Feldbergblick 26  
65529 Waldems  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.095 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	30.11.2025
Wohnfläche	93,30 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	185 €	Badezimmer	2
Heizkosten	95 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	35
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bevor Ihr weiter lest: nächste Besichtigung ist am Sonntag, den 01. März um 11:00 Uhr vor dem Objekt. Jede Wohnung in unserem Wohnprojekt hat mit der QNG Zertifizierung das höchstmögliche Qualitätssiegel für ökologische und energetische Bauweise und liegt mit seinem Energiebedarf unter Passivhausniveau. Die letzte freie Wohnung im Erdgeschoss hat außer einem Balkon auch eine kleine Terrasse. Gerade für Menschen, die gerne ohne Treppen wohnen wollen, bietet sich diese Wohnungen besonders an, weil sie barrierefrei zu erreichen sind. Die Wohnung hat ein geräumiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer/Büro für das Arbeiten im Homeoffice.

Am 01. März um 11:00 Uhr findet unsere nächste Besichtigung am Objekt statt.

Achtung... siehe Sonstiges: wir suchen Mitbewohner, die Lust auf gemeinschaftliches Wohnen haben... bitte lesen.

Fragt auch gerne die nächsten Termine für unsere Infoabende in unserem Gemeinschaftsraum an. Bitte gerne vorher unter: 0172-1665716 anmelden.

## Ausstattung

Das absolute Highlight ist die eigene Photovoltaikanlage mit 6,5kw Peak und eigenem 5kw Speicher, der jederzeit ergänzt werden kann. Als Mieter nutzt man die Energie direkt und ohne Einschränkung nach Bedarf und Wunsch. In Kombination mit einer smarten Schalteranlage, mit wassersparenden Armaturen sowie Duschen mit Wärmerückgewinnung und sehr schnellen Infrarotheizungen spart die PV Anlage ca. 65% des Strombedarfs und Heizbedarfs. Im Gegensatz zur Fußbodenheizung muss man nur dann auf Wohlfühltemperatur heizen, wenn die Räume auch genutzt werden. Der Primärenergiebedarf liegt durch alle Maßnahmen und wegen der sehr guten Dämmung mit 14kw pro qm im Jahr unter Passivhausniveau.

Wer möchte, kann sich durch unseren Elektriker für kleines Geld eine eigene 11kw Wallbox installieren lassen. Die Wallbox kann bei Auszug dem nächsten Mieter übertragen werden.

Die Wohnung ist mit einem neuartigen, natürlichen Linoleum mit schönem Design ausgestattet.

Bad und WC sind komplett ausgestattet, mit Waschtischunterschrank, Waschbecken, Hansgrohe Ecosmart+ Coolstart Armaturen, Spiegel, Beleuchtung, Wassersparende Flush WC's Dusche von Hansgrohe Ecosmart+ mit Duschwand.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

ACHTUNG AN ALLE DIE GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN MÖCHTEN, JUNGE FAMILIEN, ALTE FAMILIEN, ALLEINSTEHENDE, ALLEINERZIEHENDE UND NOCH VIEL MEHR, einfach Leute, die nicht alleine Wohnen wollen, die nach Wohnraum für Ihr Familienglück suchen oder Lust auf ein familiäres Umfeld in unserem Wohnprojekt haben. Siehe: wohnprojekt-bermbach . Dies ist viel mehr als eine Wohnungsanzeige. Unsere Gemeinschaft (10 Wohneinheiten sind bereits vergeben) sucht für unser großes, gemeinsames Wohnprojekt tolle Menschen, die Spaß daran haben ihr wohnliches Umfeld gemeinsam zu gestalten und zu leben. Unser Objekt steht am höchsten Punkt des Neubaugebietes in Waldems Bermbach mit einem unverbaubaren Blick. Auf der Spielstrasse wimmelt es Tag ein Tag aus von Kindern, die noch Spielgefährten suchen. Unser gemeinschaftliches Wohnprojekt bietet aber vor allem die Chance Aufgaben zu teilen und sich gegenseitig zu unterstützen. Von der gemeinsamen Kinderbetreuung über Hausaufgabenbetreuung bis zum abendlichen Babysitting ist vieles möglich. In unserem Wohnprojekt wird die Wohngemeinschaft mehrere Gemeinschaftsräume mit Leben erfüllen. Wir werden die Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich gemeinsam mit allen Bewohnern entwickeln. Unsere Gartengruppe hat bereits mit der Planung begonnen. Und wir wollen in unseren Räumen so einiges zusammen erleben: ob Yogaunterricht, Spieleabende, gemeinsames Kochen und Essen, Kinder im Spielzimmer tobten

lassen, den Werkerschuppen ausfüllen usw... fast alles ist möglich. Worauf habt Ihr Bock? Wir bieten den Interessenten für unser gemeinschaftliches Wohnprojekt in Waldems, Ortsteil Bermbach ein neues Zuhause. Gemeinsam mit der bereits gebildeten Kerngruppe entwickeln wir die Gemeinschaft für 22 Wohneinheiten. Zusammen mit möglichst vielen neugierigen Interessenten und Interessentinnen möchten wir unsere Gemeinschaft weiter vorantreiben. Die Wohnungen bieten Raum für Singles, Paare, Alleinerziehende, Alte, Junge, Verheiratete, Getrennte, Verliebte, Langjährige und noch viel mehr. Divers und tolerant müsst Ihr sein, dann passt Ihr zu uns. Die ersten Wohnungen sind seit 31. März bezugsfertig. Die Fertigstellung aller Wohneinheiten ist für November 2025 geplant.

Nächster Besichtigungstermin ist am Sonntag, den 01. März um 11:00 Uhr. Treffpunkt vor dem Objekt.

Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen inkl. Nebenkosten, Gemeinschaftskosten in etwa bei 16,50€. Jeder Mieter bekommt seine eigene Photovoltaik mit eigenem Speicher und spart damit ca. 65% der Stromkosten durch Eigenproduktion ...siehe auch Website!

Außerdem haben wir jetzt noch 2 Wohnungen für Menschen mit Bindungsschein im Angebot.

Wir bieten Interessierten immer wieder verschiedene Informationsabende.

Auf unserer Website: [wohnprojekt-bermbach](http://wohnprojekt-bermbach) findet Ihr weitere Informationen zu den nächsten Terminen

Alternativ meldet Ihr Euch als Interessent/ Interessentin an oder ruft uns an: 0172-1665716.

## **Lage**

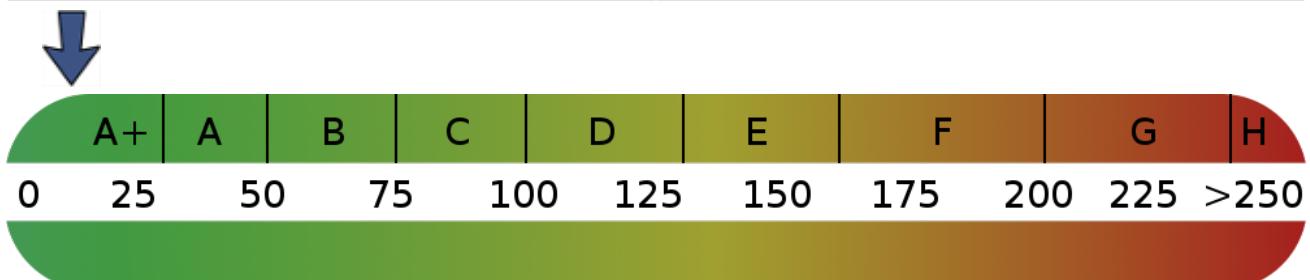
Waldems-Bermbach liegt ca. 5 Minuten vom Autobahnzubringer Idstein an die A3. Über die A3 erreicht man in 25 Minuten Limburg und in 35 Minuten Frankfurt. Wiesbaden ist ca. 30 Minuten entfernt. Bermbach hat einen eigenen Kindergarten. Die Grundschule ist 3 Minuten entfernt in Heftrich. Weiterführende Schulen gibt es in Idstein. Dort gibt es auch eine Montessori-Schule. Einkaufen kann man füsseläufig im Hofladen. Ein Netto ist ca. 15 min füsseläufig zu erreichen. Zum Lidl, Aldi, Edeka, Rewe, Dens usw fährt man nach Idstein in 5 Minuten. Es gibt einen Fahrradweg nach Idstein. dfHausärzte gibt es in Waldems-Esch.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer + Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonblick



Straßenansicht Haus 24-22

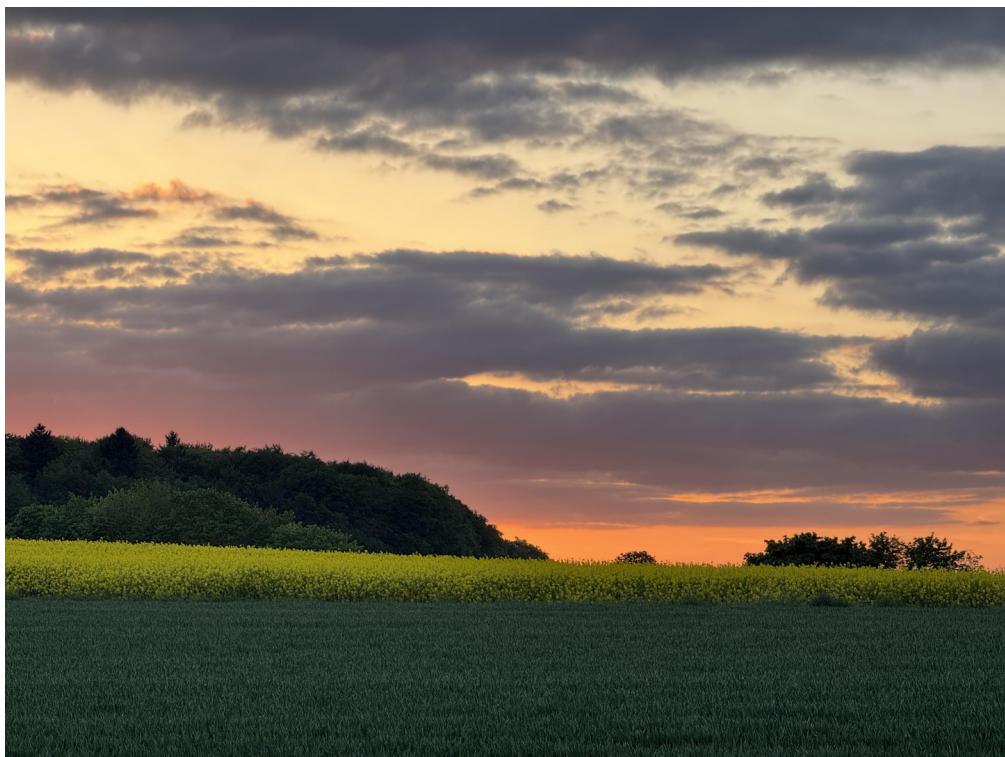


Balkone Haus 22

# Exposé - Galerie



Sonnenaufgang am Wohnprojekt



Sonnenuntergang vom EG

# Exposé - Galerie



Überall toller Rundumblick

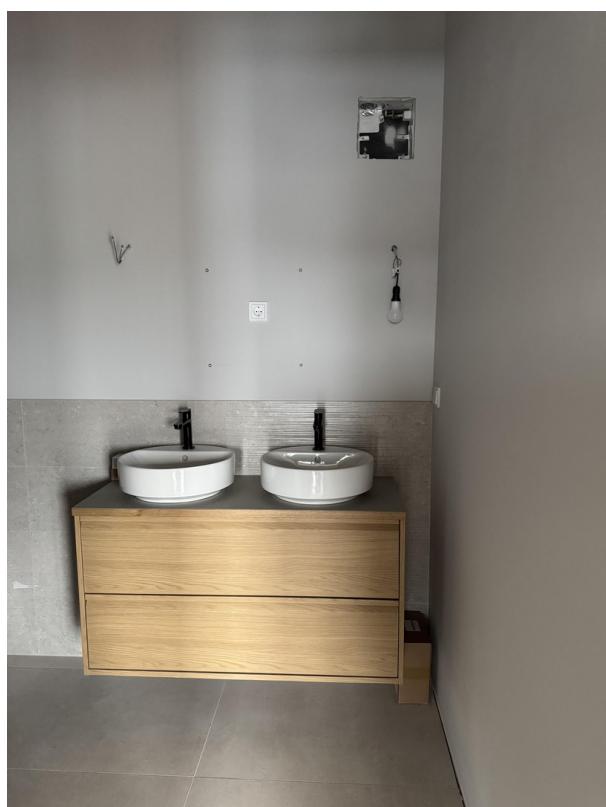


Blick vom Eingang

# Exposé - Galerie



Großes Kinderzimmer



Doppelwaschtisch im Bad



WC mit Waschtisch

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbalkon



Blick über den Acker

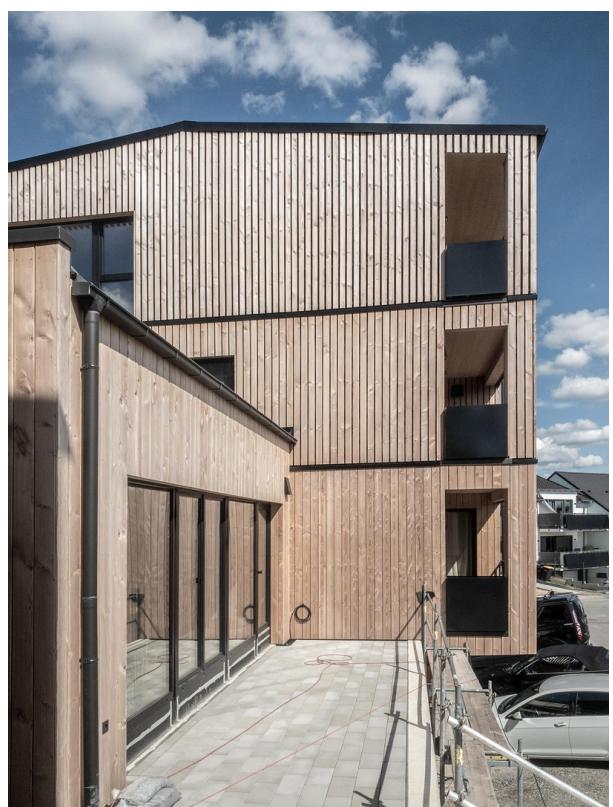
# Exposé - Galerie



Blick vom Fussweg



Haus 28+26+24+22



Seitenansicht mit Balkonen

# Exposé - Galerie



Strassenansicht Haus 28+26+24



Haus 24+22 mit Treppenanlage

# Exposé - Galerie



Haus 24+22 mit Treppenanlage



Treppenturm mit Gem.Balkonen

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbalkon



Treppenabgang

# Exposé - Galerie



links - Gemeinschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

