

# Exposé

## Landhaus in Waldems - Steinfischbach

**Exklusives Landhaus mit 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.600 m<sup>2</sup> Traumgrundstück im Taunus**



Objekt-Nr. OM-473396

**Landhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Pauls

65529 Waldems - Steinfischbach  
Hessen  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1991                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.600,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 7,00                    | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 255,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 110,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Taunus. Dieses außergewöhnliche Landhaus verbindet naturnahes Wohnen mit großzügigem Platzangebot und hochwertigem Wohnkomfort. Auf einem rund 1.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität – nur eine gute Dreiviertelstunde von Frankfurt entfernt. Mit ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sieben Zimmern, Kamin, Fußbodenheizung und weitläufigem Garten bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Großzügigkeit und Natur schätzen.

## Ausstattung

- \* ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 1.600 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* hochwertige Holzbauweise
- \* Fußbodenheizung
- \* Solarthermieanlage (2021)
- \* Kamin
- \* Einbauküche
- \* Vollkeller
- \* drei Badezimmer
- \* vier Schlafzimmer
- \* großzügiger Wohn-/Essbereich
- \* Terrasse
- \* Balkon
- \* weitläufiger Garten
- \* Garage sowie weitere Stellplätze
- \* gepflegter Gesamtzustand

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Lage

Waldems-Steinfischbach zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Frankfurt am Main, Wiesbaden und Limburg sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die walddreiche Landschaft des Taunus lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und zahlreichen Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

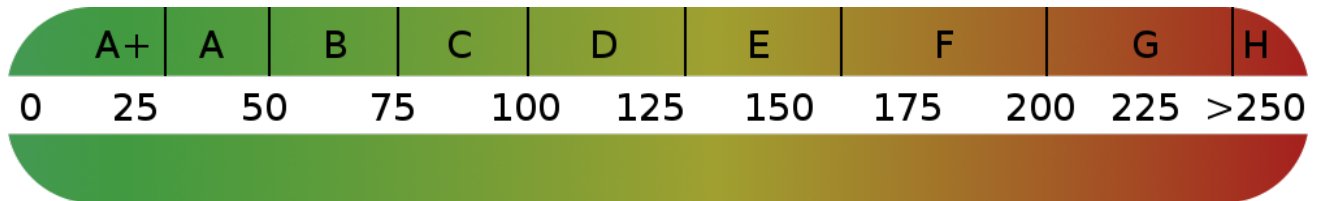
Die ruhige Wohnlage, die großzügigen Grundstücke und die hohe Lebensqualität machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 86,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Schlaffzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



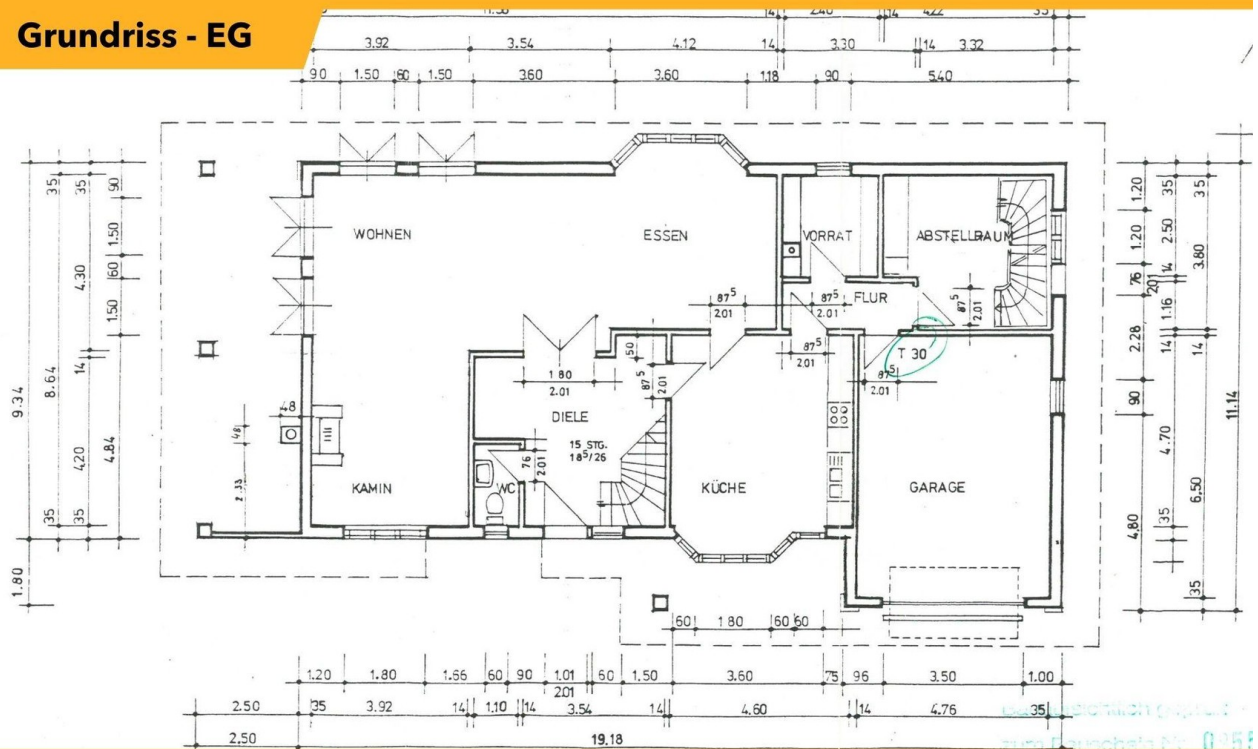
Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

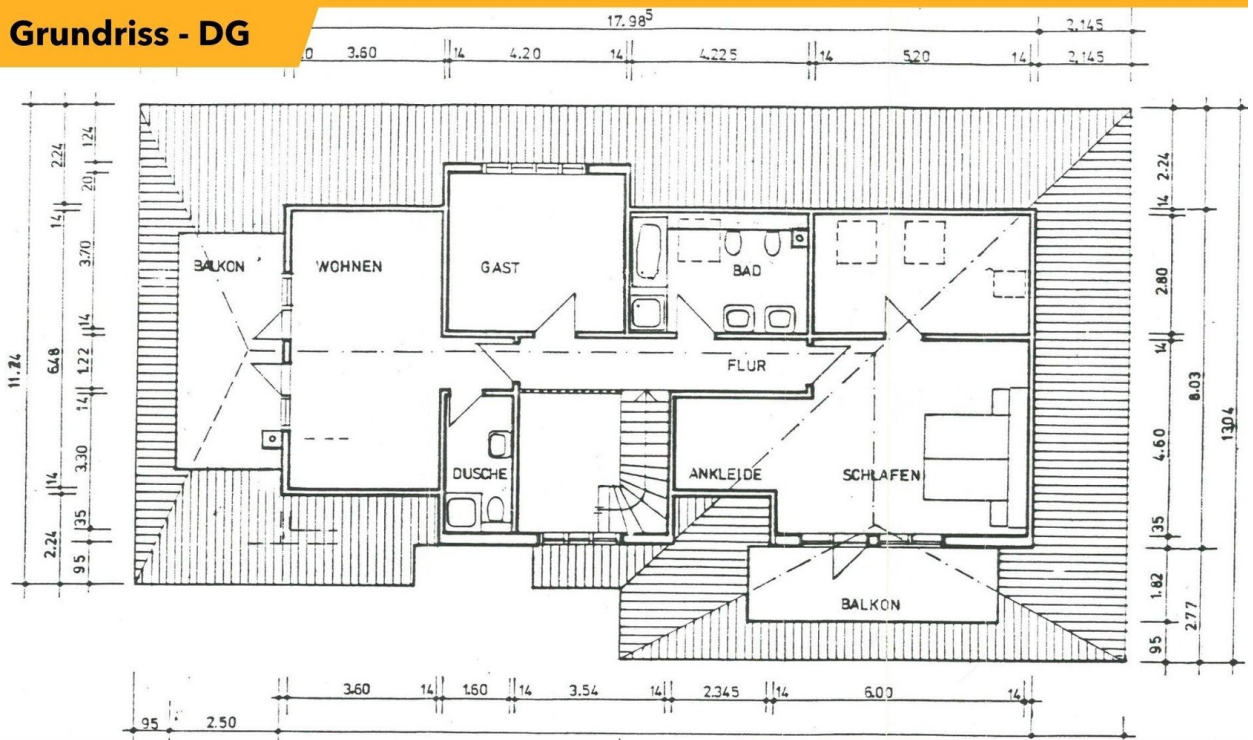
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss - EG



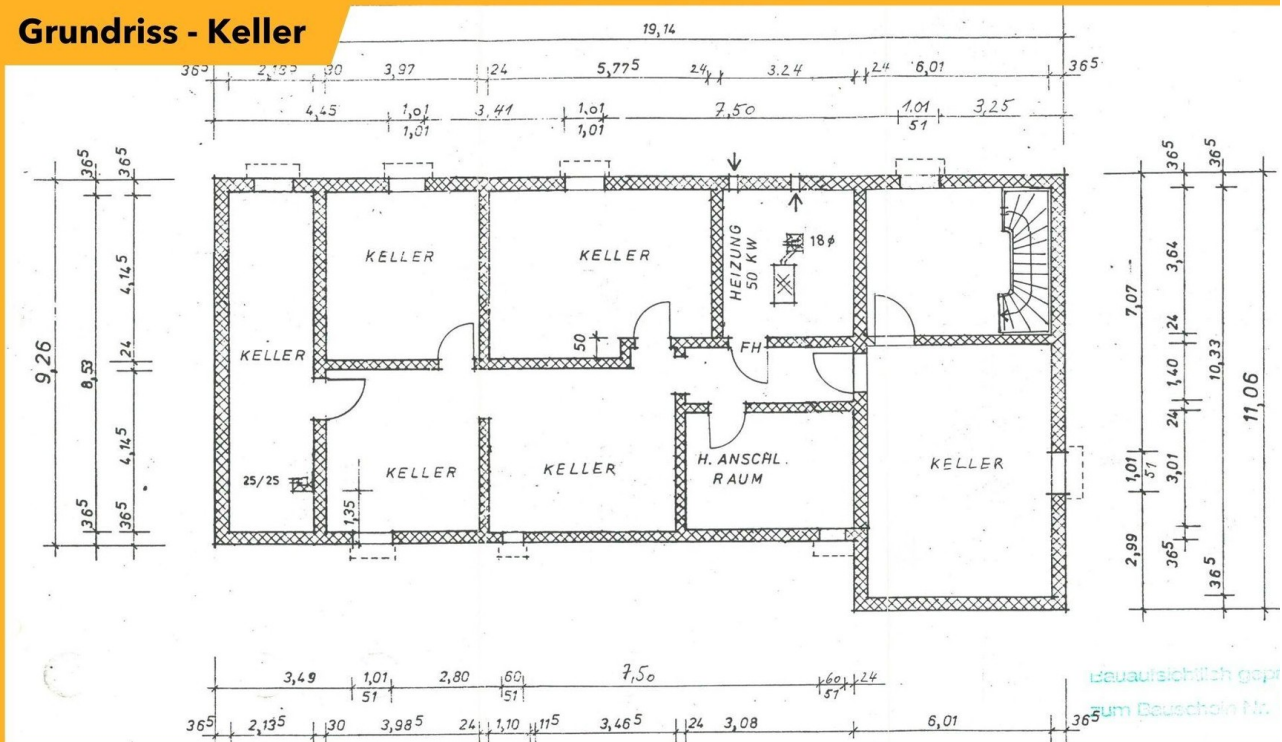
Erdgeschoss

## Grundriss - DG



Obergeschoss

## Grundriss - Keller



Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

IMMOBILIENEXPOSÉ · PROVISIONSFREI

# Großzügiges Landhaus im Taunus

255 m<sup>2</sup> Wohnkomfort auf einem weitläufigen Grundstück

---



Waldems-Steinfischbach

**Kaufpreis 669.000 €**

## DAS OBJEKT

## Viel Raum für Wohnen, Familie und Leben

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Taunus. Dieses großzügige Landhaus verbindet naturnahes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Platzangebot und hohem Wohnkomfort. Auf einem ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität.

Rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sieben Zimmer, vier Schlafzimmer und drei Badezimmer schaffen großzügige Rückzugs- und Gemeinschaftsbereiche. Kamin, Fußbodenheizung, die moderne Einbauküche sowie Terrasse und Balkon runden das stimmige Gesamtbild ab.

|                        |                          |                      |                        |
|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>       | 669.000 €                | <b>Wohnfläche</b>    | ca. 255 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstück</b>      | ca. 1.600 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>        | 7                      |
| <b>Schlafzimmer</b>    | 4                        | <b>Badezimmer</b>    | 3                      |
| <b>Baujahr</b>         | 1991                     | <b>Bauweise</b>      | Holzbauweise           |
| <b>Unterkellerung</b>  | Vollkeller               | <b>Verfügbarkeit</b> | nach Vereinbarung      |
| <b>Käuferprovision</b> | provisionsfrei           | <b>Stellplätze</b>   | Garage + 2 Außenplätze |

*Alle Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.*



*Repräsentative Frontansicht mit Garage und großzügiger Zufahrt*

## WOHNEN

# Offenheit, Licht und ein Kamin als Mittelpunkt

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses. Große Fensterflächen öffnen die Räume zum Garten und sorgen für viel Tageslicht. Der Kamin verleiht dem Wohnbereich einen wohnlichen Mittelpunkt - ideal für ruhige Abende ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.



*Großzügiger Wohnbereich*



*Offener Übergang zum Essbereich*



*Kaminzimmer mit Blick in den Garten*

KOCHEN & GENIESSEN

## Moderne Küche und fließende Raumfolgen

Die modern gestaltete Einbauküche bietet viel Arbeitsfläche, eine zentrale Kochinsel und kurze Wege zum angrenzenden Ess- und Wohnbereich. Die großzügige Raumfolge unterstreicht den offenen Charakter des Hauses und lässt vielfältige Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten zu.



*Einbauküche mit Kochinsel*



*Heller Essbereich mit Gartenausblick*



*Einladende Diele mit offener Treppe*

## PRIVATRÄUME

### Vier Schlafzimmer mit flexiblen Möglichkeiten

Im Obergeschoss stehen mehrere gut proportionierte Zimmer zur Verfügung. Sie eignen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dachschrägen, große Fenster und teilweise direkte Zugänge zum Balkon verleihen den Räumen individuellen Charakter.



*Schlafzimmer mit Balkonzugang*



*Ruhiges Zimmer unter dem Dach*



*Weiteres Schlafzimmer*



*Separates Arbeitszimmer*

## OBERGESCHOSS

### Helle Galerie und komfortable Bäder

Die offene Galerie verbindet die Privaträume und bringt Licht bis in den Treppenbereich. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Insgesamt stehen im Haus drei Badezimmer zur Verfügung - ein wertvoller Komfort im Familienalltag.



*Offene Galerie im Obergeschoss*



*Tageslichtbad mit Wanne und Dusche*



*Großzügiges Bad mit mehreren Dachflächenfenstern*

## AUSSTATTUNG

# Solide Substanz und zeitgemäße Haustechnik

Das 1991 errichtete Haus präsentiert sich in gepflegtem Gesamtzustand. Die hochwertige Holzbauweise verbindet eine charakteristische Architektur mit einem angenehmen Wohngefühl. Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert und kombiniert Gas mit Solarthermie-Unterstützung.

- ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> Grundstück
- sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer
- drei Badezimmer sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung und Kamin
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Vollkeller mit umfangreichen Nutz- und Abstellflächen
- Terrasse, Balkon und weitläufiger Garten
- großzügige Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Einfahrt mit Platz für zwei weitere Fahrzeuge



*Einbauküche mit Kochinsel*



*Kamin als wohnlicher Mittelpunkt*

GARTEN & AUSSENBEREICHE

## Weitläufiges Grundstück mit viel Freiraum

Das rund 1.600 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Spiel und individuelle Gartengestaltung. Die überdachte Terrasse schafft einen geschützten Übergang zwischen dem großzügigen Wohnbereich und dem Garten.



*Rückwärtige Hausansicht mit überdachter Terrasse*



*Haus und Garten aus seitlicher Perspektive*



*Weitläufiger Garten mit Spielbereich und Gartenhaus*

## LAGE

# Naturnah wohnen in Waldems-Steinfischbach

Waldems-Steinfischbach liegt im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit der Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets. Die waldreiche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Frankfurt am Main, Wiesbaden und Limburg sind mit dem Auto erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Schulen sowie Freizeit- und Sportangebote finden sich in der näheren Umgebung. Die ruhige Wohnlage und das großzügige Grundstück machen die Immobilie besonders interessant für Familien und Naturliebhaber.

## RUHIGE LAGE · TAUNUS · RHEIN-MAIN-ANBINDUNG

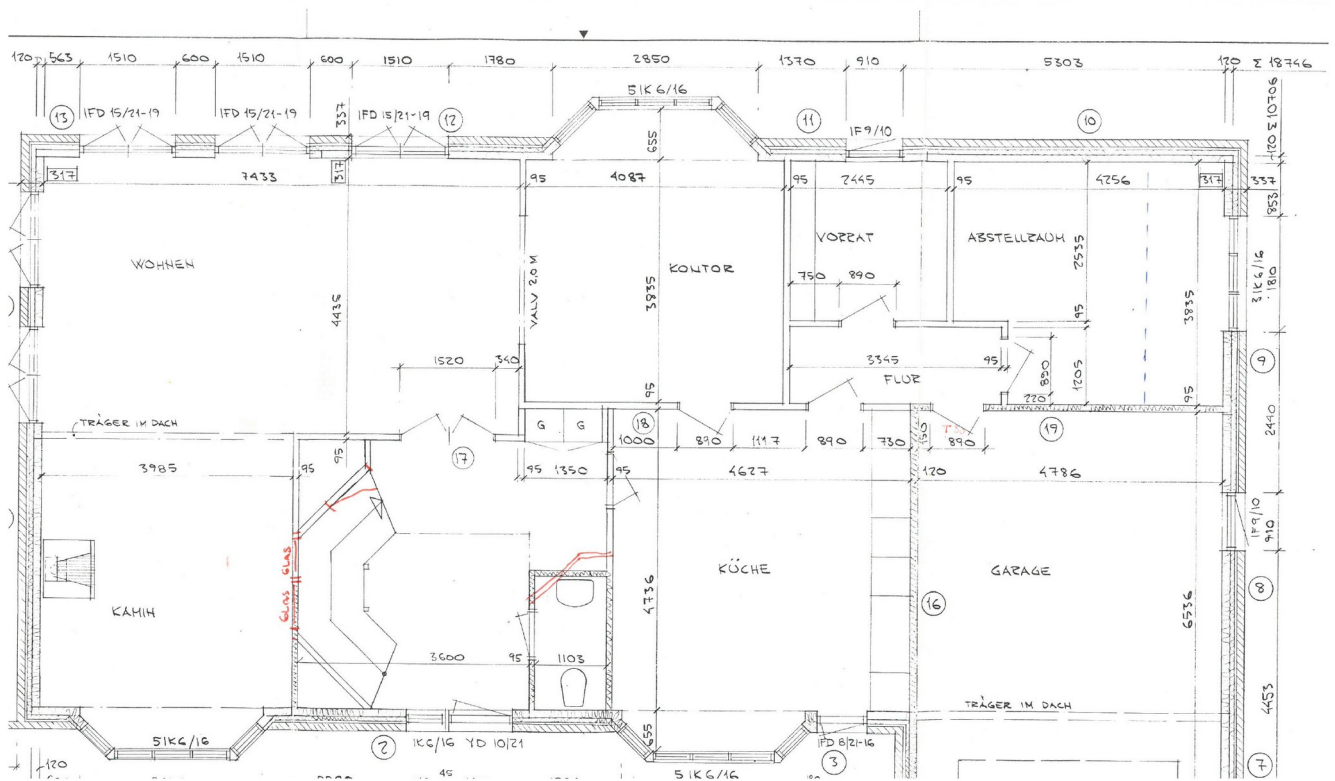


*Außenansicht - genaue Anschrift auf Anfrage*

## GRUNDRISS

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss umfasst die großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereiche, Küche, Arbeitszimmer, Nebenräume und die direkt angebundene Garage.

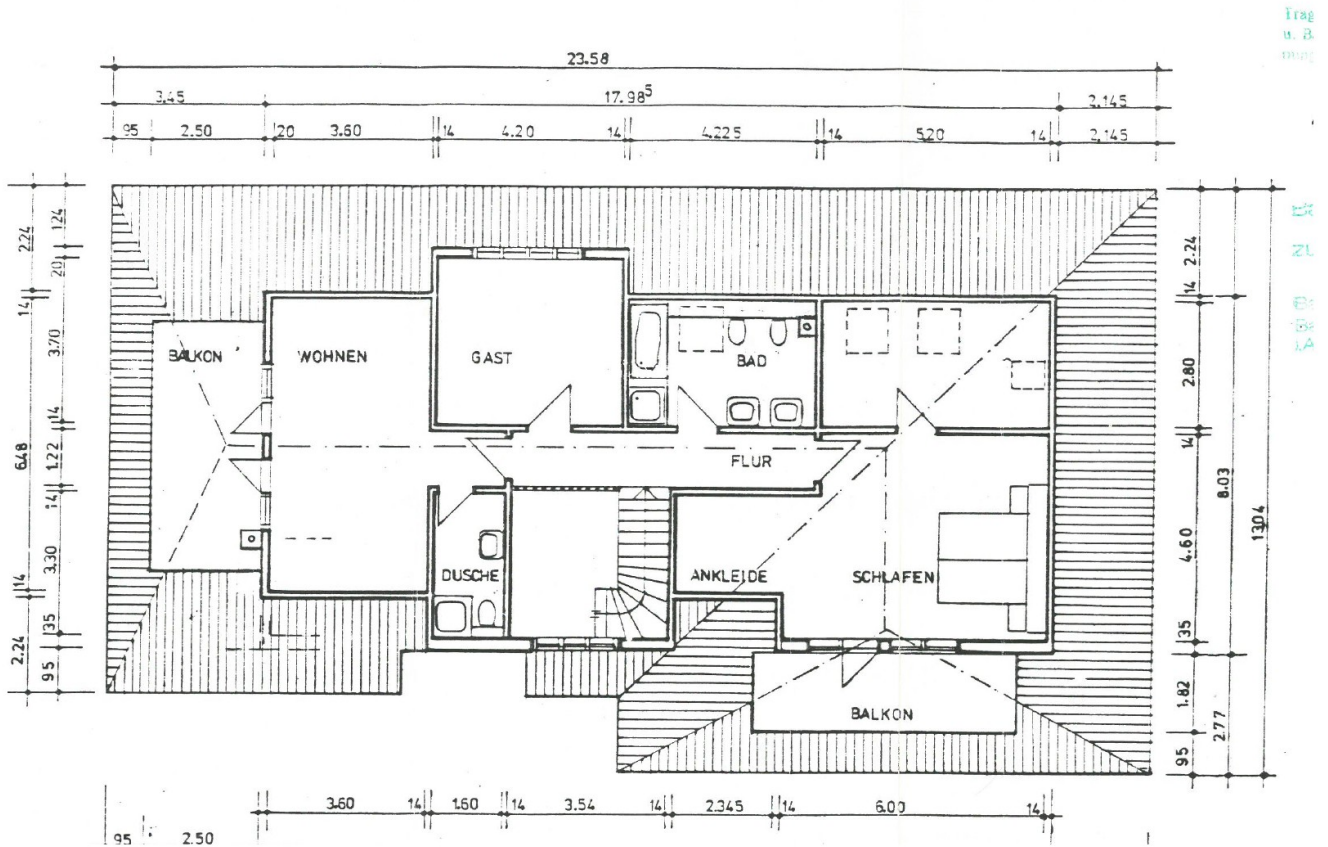


*Grundrissdarstellung nicht zur Maßentnahme geeignet; anonymisierte Fassung.*

## GRUNDRISS

# Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Schlaf- und Rückzugsräume, Badezimmer, Galerie- und Flurbereiche sowie Balkone.

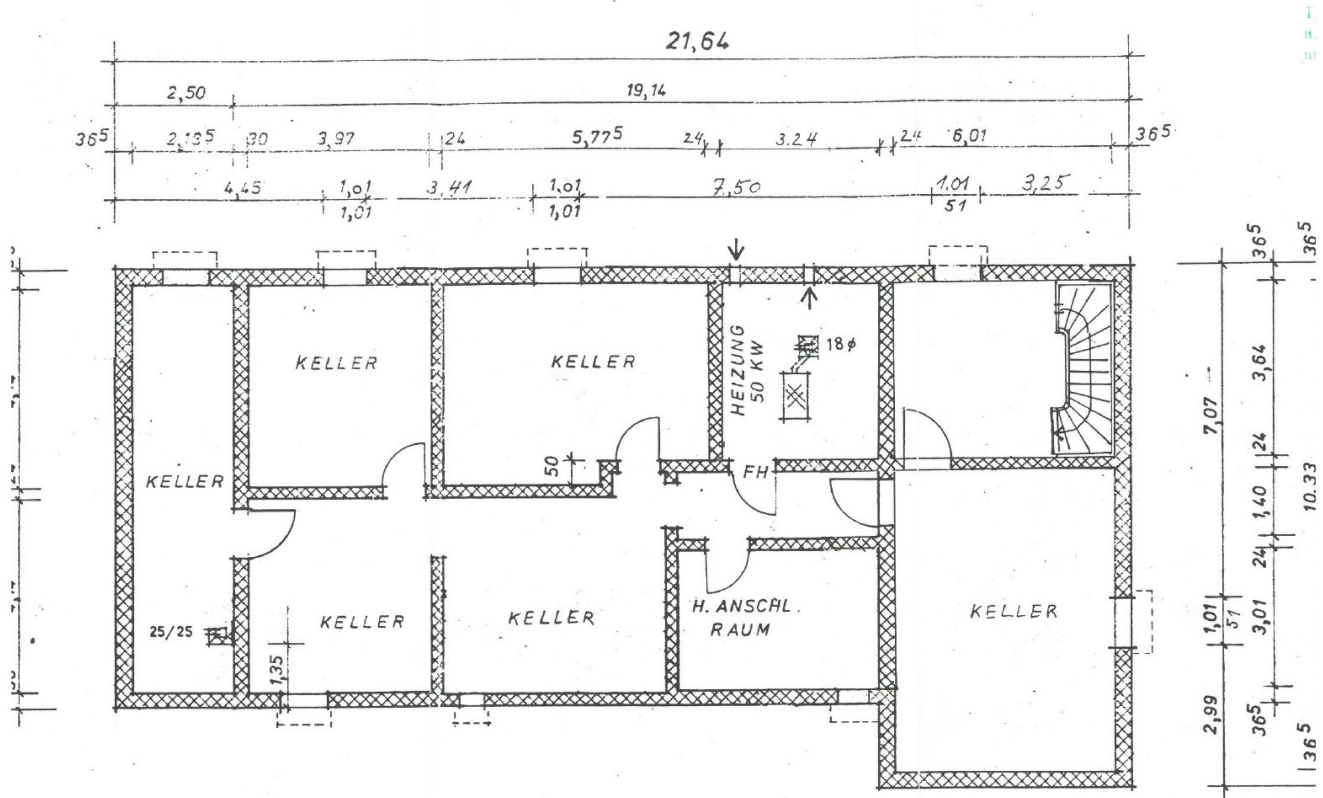


Grundrissdarstellung nicht zur Maßentnahme geeignet; anonymisierte Fassung.

## GRUNDRISS

## Kellergeschoss

Der Vollkeller bietet umfangreiche Nutz-, Technik- und Abstellflächen und ergänzt das großzügige Platzangebot des Hauses.



*Grundrissdarstellung nicht zur Maßentnahme geeignet; anonymisierte Fassung.*

## ENERGIE & KONTAKT

### Energiedaten

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Ausweistyp</b>      | Verbrauchsausweis                         |
| <b>Energiekennwert</b> | 86 kWh/(m²·a)                             |
| <b>Heizung</b>         | Gasheizung mit Solarthermie-Unterstützung |
| <b>Anlagentechnik</b>  | Vaillant, erneuert 2021                   |

*Die Energieeffizienzklasse wird nach Vorlage des vollständigen Energieausweises ergänzt.*

### Konditionen

**Kaufpreis: 669.000 € · Käuferprovision: provisionsfrei · Verfügbar nach Vereinbarung**

## Ihr Ansprechpartner

### Alexander Pauls

Telefon 0173 3 251 962

E-Mail [email@alexander-pauls.com](mailto:email@alexander-pauls.com)

**Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

### Hinweise

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen, Maße und Grundrissdarstellungen sind Circa-Angaben und nicht zur Maßentnahme geeignet.