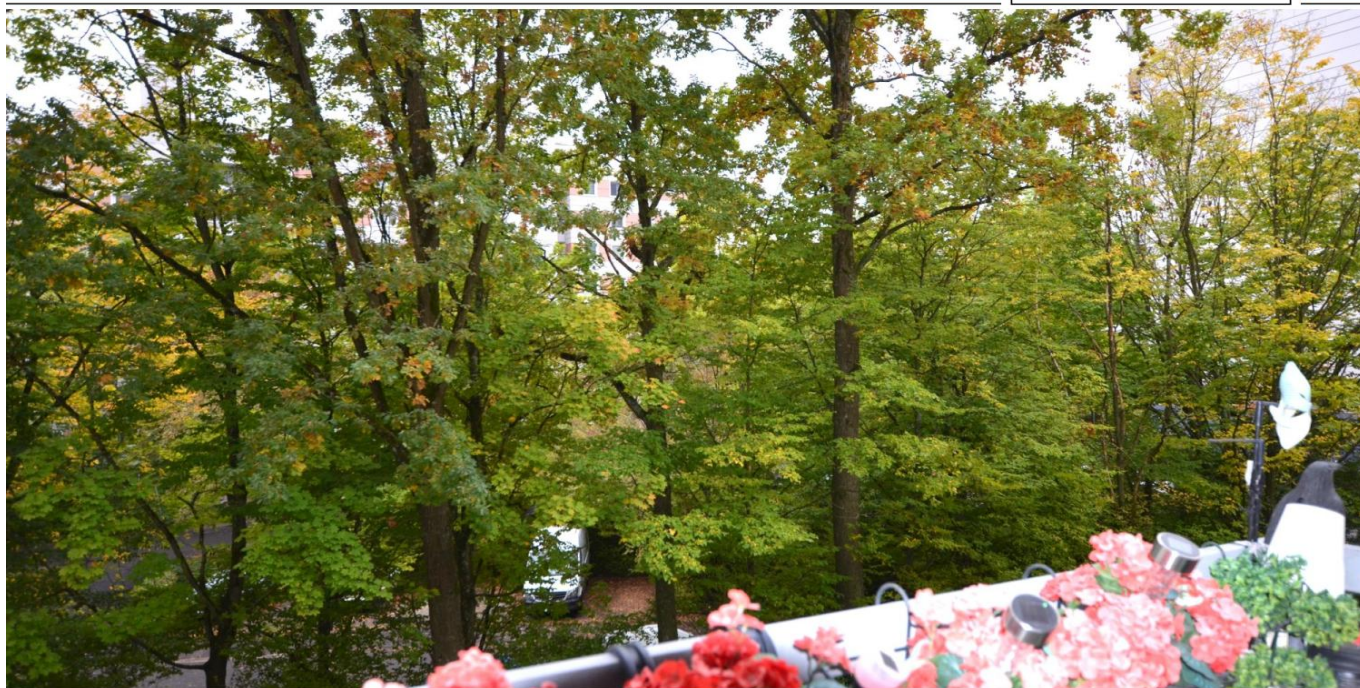


Schwalbach am Taunus

# Gut geschnittene 4-Zimmerwohnung als Kapitalanlage

Objektnummer: 25110024



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	25110024
Wohnfläche	ca. 78,82 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

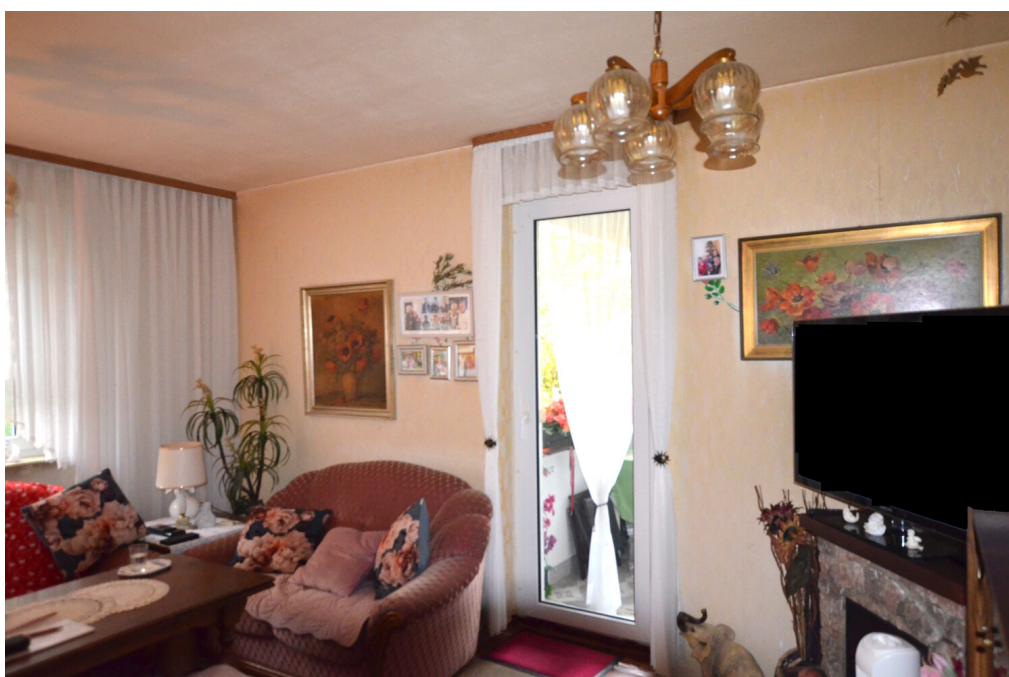
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	11.02.2029	Endenergieverbrauch	51.00 kWh/m²a
Befeuерung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1967



Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06173 - 70 28 82 0**

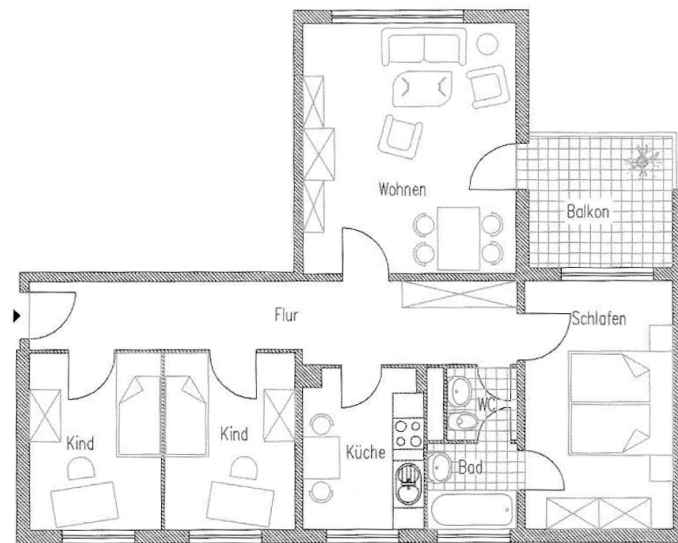
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage, umgeben von hohen Bäumen in einem größeren Mehrfamilienhaus in Schwalbach am Taunus. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die S-Bahnhaltestelle sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnung bietet Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Der geräumige Balkon mit Blick ins Grüne und Ausrichtung nach Süd-West lädt zu vielen Erholungsstunden in der Sonne ein.

Die Wohnung ist langfristig gut vermietet (Jahresnettomieteinnahme derzeit 11.516,16 €) und eignet sich somit hervorragend für Kapitalanleger. Die Liegenschaft verfügt über einen Fahrstuhl und ist so auch für ältere Bewohner geeignet. Ein Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss runden das Angebot ab.

Gerne stehen wir für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Teppichböden, Fliesen, PVC, Laminat
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Kellerraum
- Abstellraum
- Parkplatz

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Alles zum Standort

Schwalbach befindet sich am südöstlichen Hang des Taunus. Frankfurt am Main ist ca. 12 km entfernt und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen. Schwalbach liegt sehr ruhig und hat sich zu einem international tätigen Wirtschaftsstandort entwickelt. Viele Unternehmen haben hier ihren Sitz. Freizeitmöglichkeiten wie Theater, Kino, Konzerte, Straßenfeste, diverse Vereine und Grünanlagen sind gegeben.

Die S-Bahn-Linie 3 fährt von Bad Soden nach Darmstadt über den Hauptbahnhof Frankfurt am Main und hält in beiden Richtungen direkt am S-Bahnhof Schwalbach-Limes. Von Alt-Schwalbach aus ist auch der S-Bahnhof Niederhöchstadt in Eschborn gut zu erreichen. Von dort fahren S3 und S4 (von Kronberg nach Langen) in beiden Richtungen. Die Busse der Linien 810, 811 und 812 verbinden den S-Bahnhof Limes mit Hofheim und Eppstein.

Objektnummer: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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