

Burgschwalbach

# Perfektes Ausflugslokal zwischen Limburg und Wiesbaden.

Objektnummer: 26189003



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

MIETPREIS: 0 EUR • GRUNDSTÜCK: 100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

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

Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189003
Dachform	Satteldach
Baujahr	1975

Mietpreis	Auf Anfrage
Gesamtfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 220 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	165.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

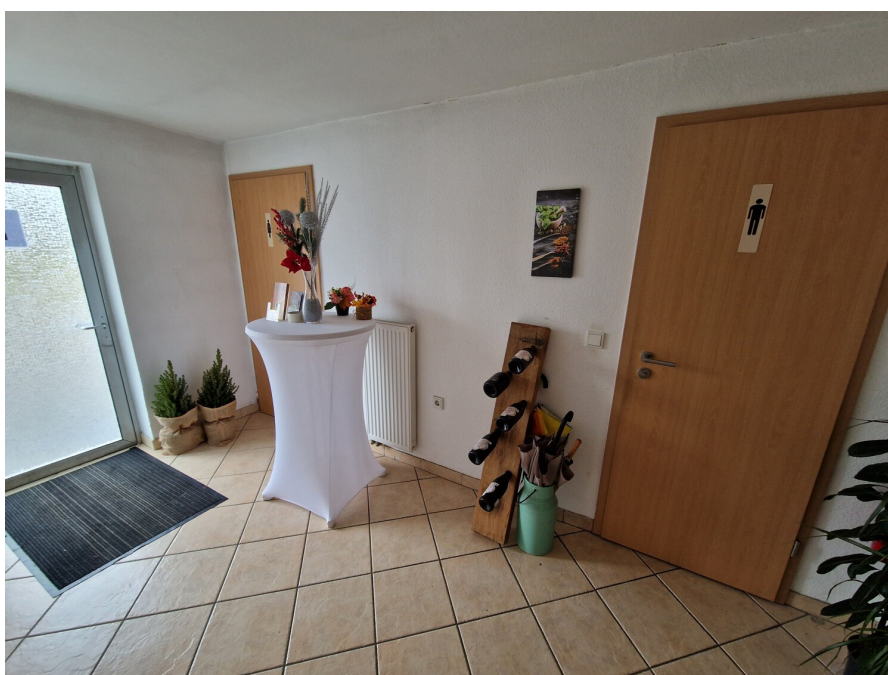
## Die Immobilie





Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Ein erster Eindruck

Herrlich in idyllisch spektakulärer Naturlage im Außenbereich zwischen Limburg und Wiesbaden.

Perfekt für eine Ausflugsgaststätte, Pizzeria oder eine Kombi aus Essen und Eis/Kaffee.

Sehr beliebt und bekannt, seit 48 Jahren in Betrieb und erst von drei Pächtern geführt.

Große Außenterrasse (ca. 80 m²) mit herrlicher Aussicht ins Grüne.

Der Aartalwanderweg wird von vielen Wanderern zu Fuß oder Rad genutzt, die gerne für eine Pause Ihr Lokal nutzen werden.

Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Ausstattung und Details

Moderne Ausstattung mit einem mediterranen Flair und einer Top-Küche.  
Die Einrichtung kann vom Pächter nach Absprache (teilweise) übernommen werden.  
Die Gasheizung wurde Ende September 2022 erneuert.

Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Alles zum Standort

Wunderschön im Außenbereich von Burg Schwalbach, 3 km von Hahnstätten gelegen. Hahnstätten im Taunus liegt zwischen Wiesbaden und Limburg mit direktem Anschluss an die B54.

Hahnstätten liegt direkt am Aartalwanderweg, der mit einer Länge von über 50 km ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten bietet.



Objektnummer: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26189003 - 65558 Burgschwalbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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