

Schwalbach am Taunus

Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

Objektnummer: 26110007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 665 m²

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26110007	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 129 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	75.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



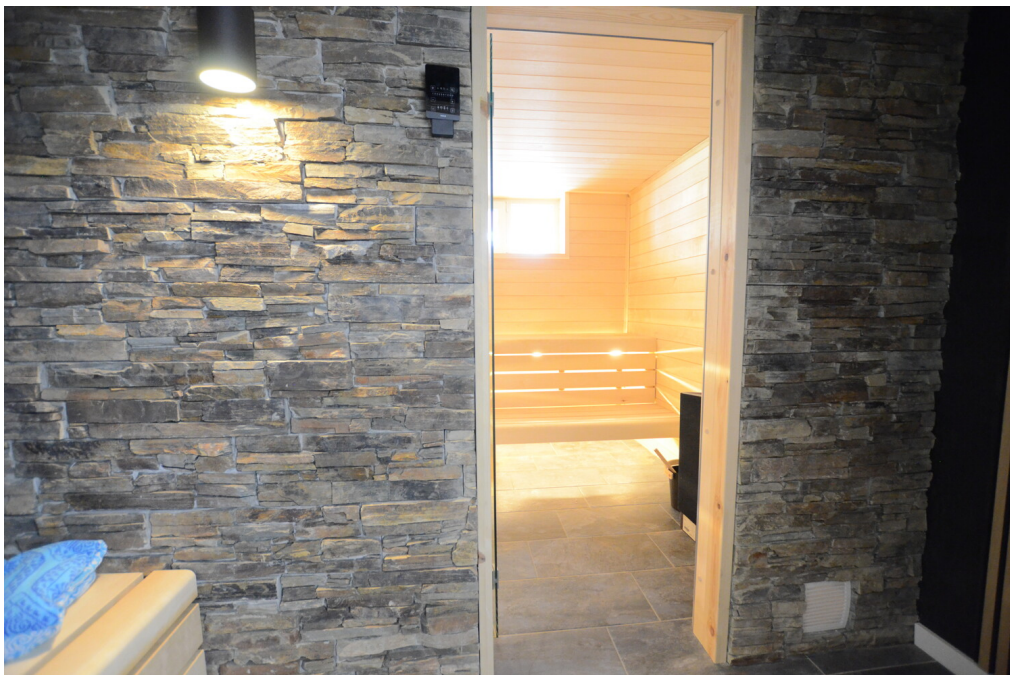
Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

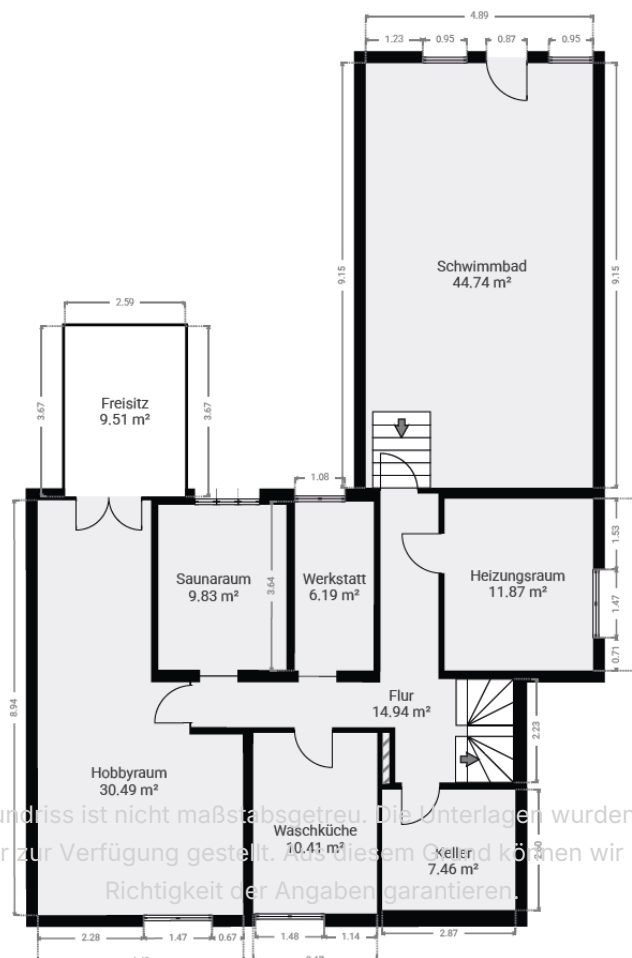
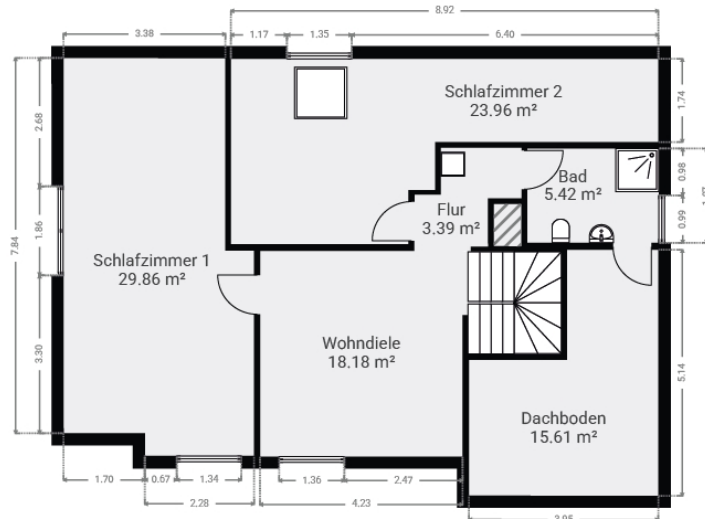
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Grundrisse





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

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Ein erster Eindruck

In allerbesten Wohnlage von Schwalbach am Taunus befindet sich dieses helle, geräumige und zeitgemäß modernisierte, freistehende Einfamilienhaus.

Mit ca. 248m² Wohnfläche bietet es viel Platz für Familien, die gerne ruhig im Grünen leben und dennoch nah einer Metropole sein möchten. Das Haus besticht durch den sehr großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum ebenen Garten mit begehrter Südwest-Ausrichtung. Mit 4 Schlafzimmern und 3 Bädern, einem Büro und der Wohndiele im Dachgeschoss ist es sehr gut auch für größere Familien geeignet.

Weitere Highlights sind natürlich der 3x5m große Innenpool, die Sauna, ein rund 30m² großer Hobbyraum der nicht in der Wohnfläche enthalten ist sowie die moderne, offene und hochwertig ausgestattete Küche. Auch technisch hat das Haus einiges zu bieten: sowohl das Haus als auch der Innenpool werden über Luft-Wasser-Wärmepumpen von Vissmann beheizt. Für ausreichend Power sorgt eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von bis zu 20,7 kWp. Selbstverständlich ist in der Garage eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen verbaut.

Gäste-WC, Kellerräume und Waschküche runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Ausstattung und Details

- **Zeitgemäß modernisiertes Haus**
- **Sehr gute, ruhige Lage in Schwalbach**
- **4 Schlafzimmer, 3 Bäder**
- **Großzügiger Wohn- / Essbereich**
- **Moderne offene Einbauküche**
- **Innenpool**
- **Sauna**
- **Gäste-WC**
- **Rund 30m² großer Hobbyraum**
- **Große Garage mit Wallbox**
- **Außenstellplatz**
- **2 Luft-Wasser-Wärmepumpen der Firma Vissmann**
- **46x Trina Solar Glas-Glas Module je 450W**

Objektnummer: 26110007 - 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26110007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com