

**Bad Schwalbach**

# **Schön geschnittene 3 Zi.- Neubau Wohnung mit 2 Balkonen - Niedrigenergie !**

***Property ID: 26108015***



**PURCHASE PRICE: 343.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## At a glance

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26108015                                                                 |
| Living Space         | ca. 72,87 m <sup>2</sup>                                                 |
| Floor                | 1                                                                        |
| Rooms                | 3                                                                        |
| Bedrooms             | 2                                                                        |
| Bathrooms            | 1                                                                        |
| Year of construction | 2024                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 8000 EUR (Sale), 1 x Garage, 25000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 343.000 EUR                                                               |
| Type                  | Apartment                                                                 |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | Electricity            |
| Energy certificate valid until | 23.07.2033             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 11.10 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2022                      |



Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## The property





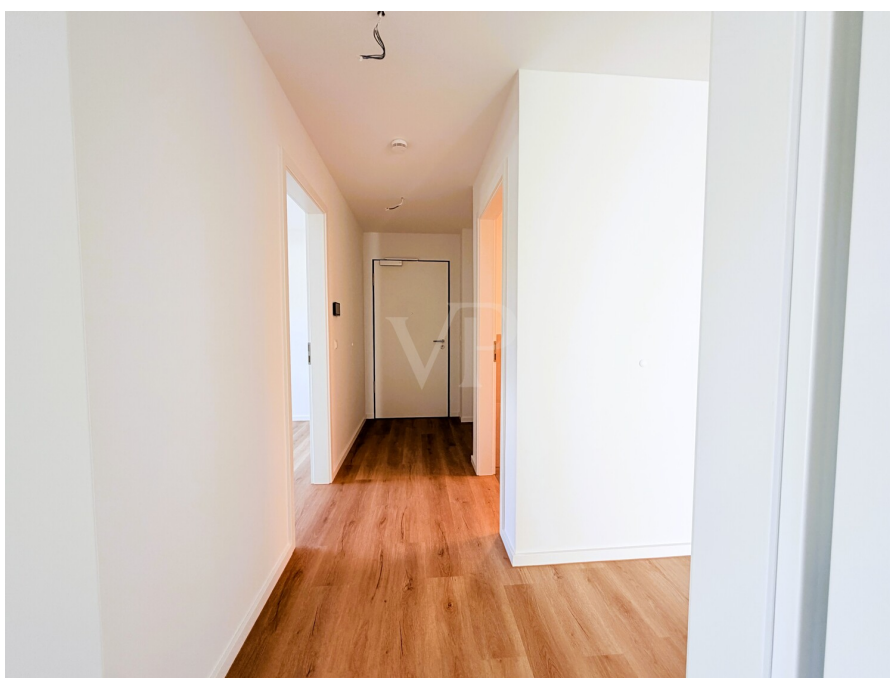
Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## The property



**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## The property





**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## **The property**





**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## The property



Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## The property

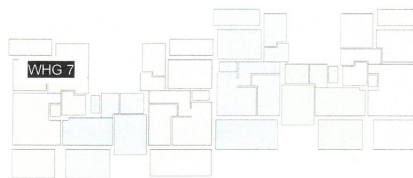


Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## Floor plans



| Bezeichnung              | Funktion            | Wohnfläche     |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| 01                       | Flur                | 6,35 m²        |
| 02                       | Bad                 | 5,36 m²        |
| 03                       | Abstellraum         | 1,33 m²        |
| 04                       | Kochen/Essen/Wohnen | 24,03 m²       |
| 05                       | Schlafen            | 12,33 m²       |
| 06                       | Kind                | 12,39 m²       |
| 07                       | Balkon Nord (50%)   | 10,89 m² * 0,5 |
| 08                       | Balkon Süd (50%)    | 11,25 m² * 0,5 |
| Wohnfläche / Grundfläche |                     | 72,87 m²       |



7

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## A first impression

**Interessante Kapitalanlage in einem fertiggestellten Neubaukomplex mit 18 Wohneinheiten, wovon bereits 10 Einheiten verkauft und bewohnt sind!**

**Hier erwerben Sie eine seniorengerechte Obergeschosswohnung mit 3 Zimmern, Bad, und 2 Balkonen - vergleichbare Mieteinnahmen im Haus liegen zwischen EUR 14.- und EUR 16.- pro m<sup>2</sup> Wohnfläche! Für Kapitalanleger und/oder Selbstnutzer gleichermaßen interessant!**

**Grundsolide, gehobene Bauweise in ruhiger, grüner Blicklage von Bad Schwalbach. Niedrigenergie und PV-Anlage - modernste Technik, die überzeugt!**

**Zur Wohnung gehört 1 Tiefgaragen-Stellplatz zu EUR 25.000.- und optional kann ein Außenstellplatz zu EUR 8.000.- erworben werden.**

**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## **Details of amenities**

- VinylClick Böden
- Be- und Entlüftung
- Kunststofffenster, doppelverglast
- IPad Sprechanlage mit Kameraführung
- LAN-Zugang
- 2 Balkone
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- PV-Anlage
- TG-Stellplatz
- Außenstellplatz optional

**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## All about the location

In absolut ruhiger und grüner Blicklage von Bad Schwalbach in einem gepflegten Umfeld gelegen.

Bad Schwalbach mit seinen ca. 12.000 Einwohnern ist die Kreisstadt des Rheingau-Taunus-Kreises und liegt rund 20km nordwestlich von Wiesbaden im gesunden Naturpark Rhein-Taunus.

Als traditionsreicher Kurort mit Mineral-und Moorheilbad sowie anerkanntem Kneipp-Kurort verbindet diese Stadt Wohn- und Lebensqualität in einem naturnahen Erholungsumfeld.

Der Rheingau mit seinen charmanten Weinorten sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden sind nahegelegen. Die Infrastruktur umfasst zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung ( Krankenhaus).

Über die Bundesstraßen B260, B54 und B275 bestehen hervorragend Verkehrsanbindungen an Wiesbaden, Mainz, Frankfurt sowie Limburg und den Frankfurter Flughafen.



**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Other information

**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.

**Property ID: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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