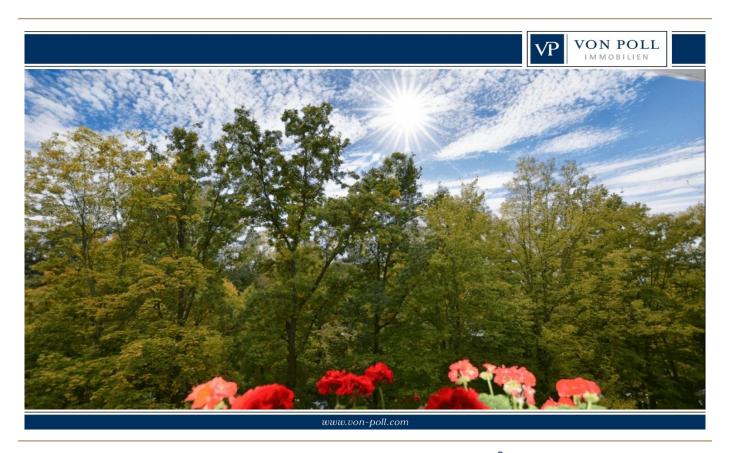


#### **Schwalbach am Taunus**

# Long-term rented 4-room apartment with a beautiful view of the countryside

Property ID: 25110026



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4



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



# At a glance

Property ID	25110026
Living Space	ca. 83,82 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Balcony



# **Energy Data**

Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	11.02.2029
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	51.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	В
Year of construction according to energy certificate	1967



# The property







### The property



### **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
COMPARIES
WWW.von-poll.com/kronberg





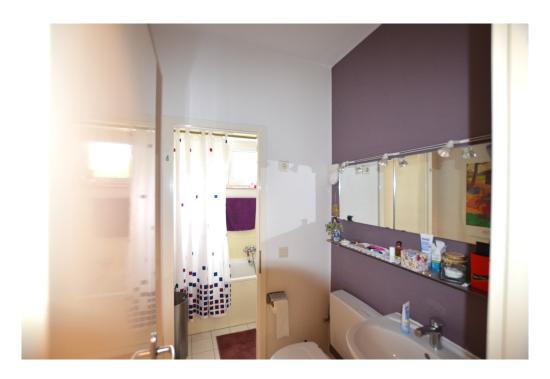
# The property

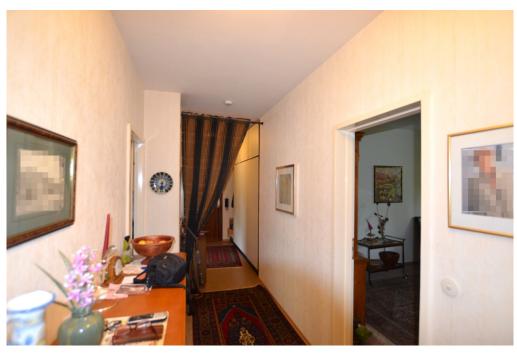






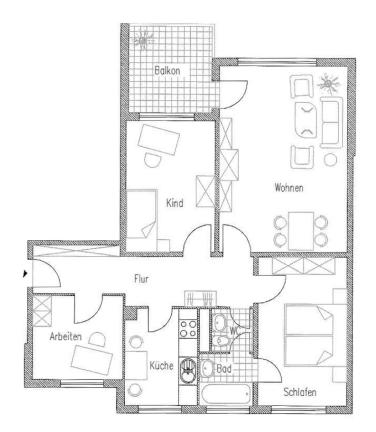
# The property







## Floor plans



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.



### A first impression

This well-designed 4-room apartment is situated in a quiet, tree-lined location on the edge of a field in Schwalbach am Taunus. All essential shops and the S-Bahn (suburban train) station are within easy walking distance. The apartment offers ample space for singles, couples, or families. The spacious southwest-facing balcony, overlooking greenery, is perfect for relaxing in the sun. The apartment is currently rented long-term (annual net rent: €11,787.12) and is therefore an excellent investment opportunity. The building has an elevator, making it suitable for older residents. A cellar storage room, a storage room in the attic, and a parking space complete the offering. We would be happy to answer any further questions or arrange a viewing appointment.



### Details of amenities

- •Einbauküche
- •Teppichböden, Fliesen, PVC, Linoleum
- •Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- •Einbauschrank im Flur
- •Kellerraum
- Abstellraum
- Parkplatz



### All about the location

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.



### Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



### Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com