

Schwalbach am Taunus

Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

Property ID: 26110007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 665 m²

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

- **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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

At a glance

Property ID	26110007	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 248 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Usable Space	ca. 129 m²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	75.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.03.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



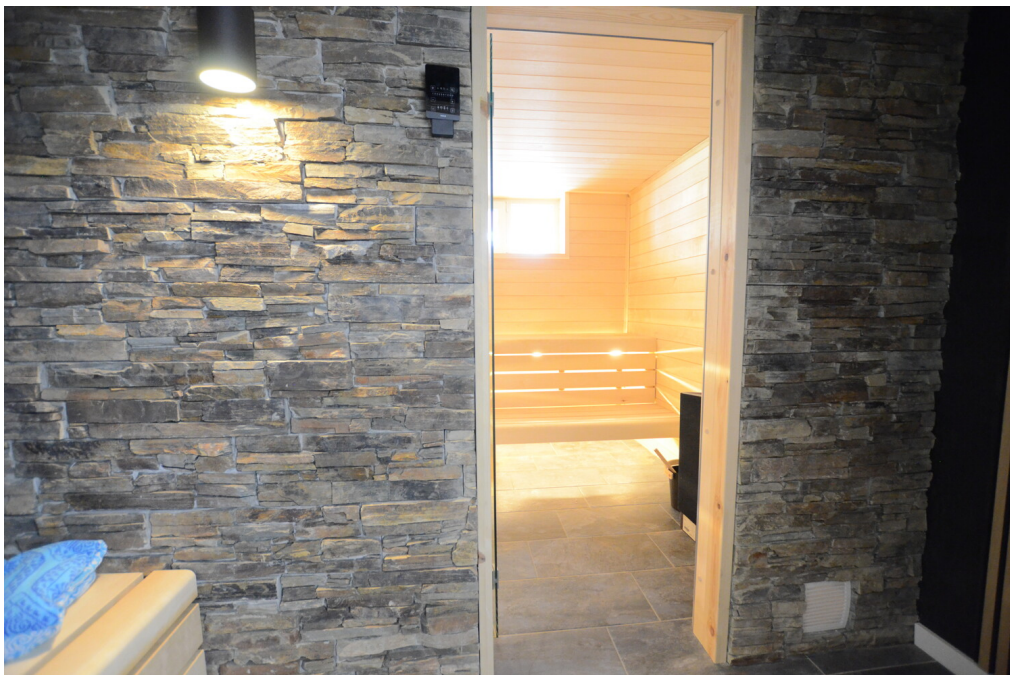
Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property



Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

The property

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

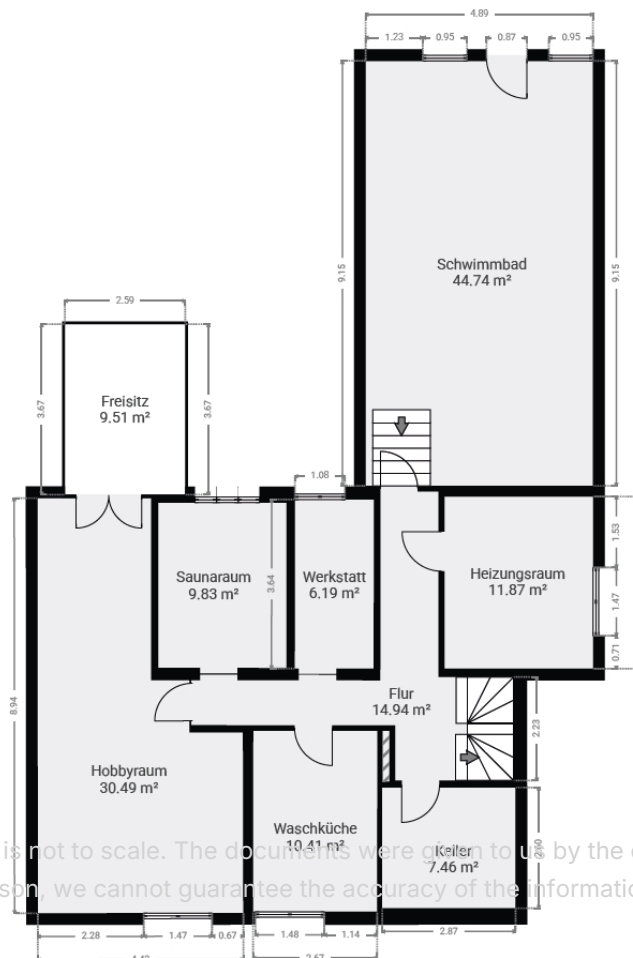
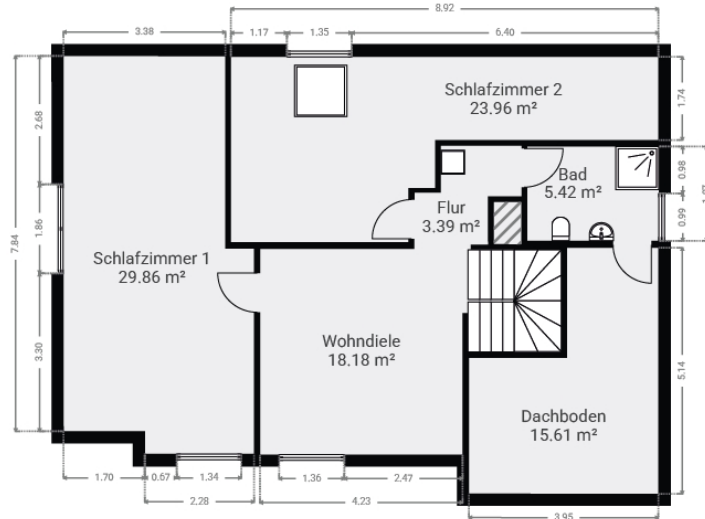
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

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.

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

A first impression

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.

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

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.

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

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 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.

Property ID: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

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