

Bad Schwalbach / Hettenhain

# Sehr gepflegtes 3 Parteienhaus in einem naturnahen Umfeld

Número de propiedad: 26108008



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 318 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## De un vistazo

Número de propiedad	26108008
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	5
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	97.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.02.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



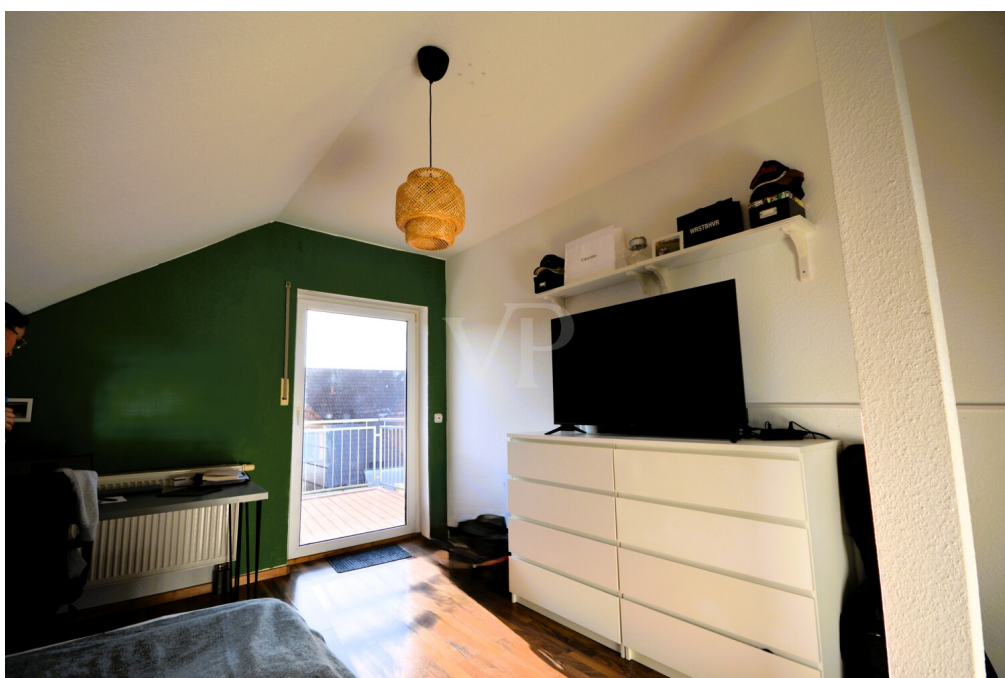
Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad



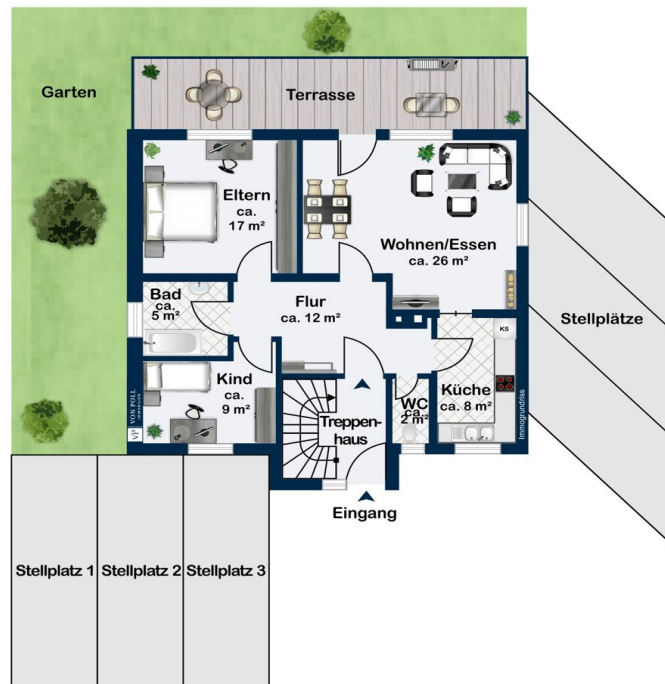
Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## La propiedad

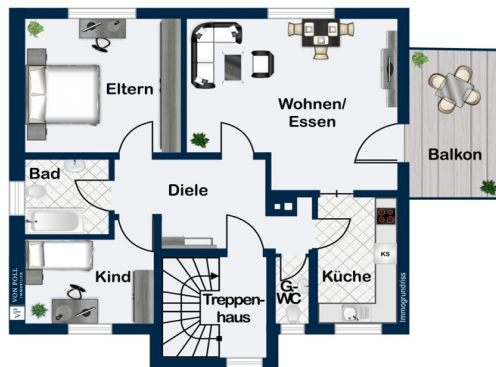


Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

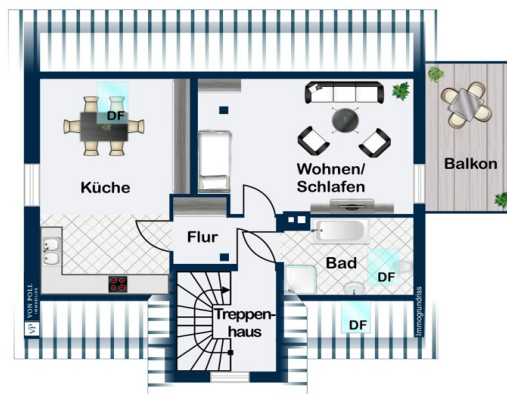
## Planos de planta



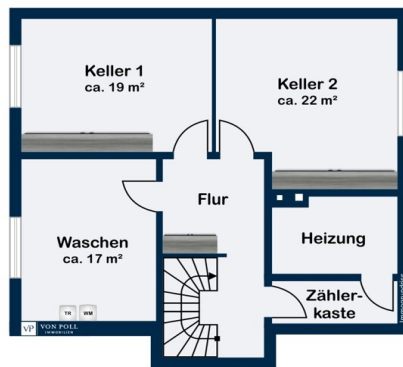
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Una primera impresión

Diese überschaubare, top gepflegte Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten im Grünen bietet viele Möglichkeiten. Regelmäßig instand gehalten und modernisiert steht diese Immobilie in der Frischluftschneise von Bad Schwalbach - die Mieter dieser Anlage genießen Ruhe und Natur und sind doch innerhalb kürzester Zeit an ihrer Arbeitsstelle...

Im EG befindet sich eine modernisierte 3 Zimmer-Wohnung mit neuem Tageslichtbad, Vinylparkett und einem eigenen Gartenanteil - diese Wohnung, aktuell ohne Kücheneinbauten, ist ab dem 01.06. nicht mehr vermietet und könnte idealerweise direkt neu vermietet werden oder steht zur Eigennutzung bereit.

Das 1. OG verfügt über denselben Grundriss, hier aber mit einem sonnigen Balkonanbau ebenfalls sehr attraktiv und an solide Mieter vergeben.

Das DG mit 2 Zimmern, davon das Wohnzimmer mit offener Küche wird ebenfalls durch einen Sonnenbalkon aufgewertet und ist ebenfalls vermietet.

Im ebenfalls sehr gepflegten KG haben Sie großzügige Kellerräume für die Mietparteien und einen Waschkellerbereich. Abgerundet wird dieses 3-Parteienhaus mit 6 Außen-Stellplätzen.

Die Mieteinnahmen nennen wir gern auf Anfrage und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Detalles de los servicios**

- PV-Anlage, Förderung bis zum 31.12.2026, danach Akkueinbau und VK an die Mieter möglich
- Glasfaser bis zum Haus
- Balkonvorbauelement 1.OG und DG
- 6 PKW-Stellplätze
- 2 Kaminöfen ( EG,1.OG)
- Sonnenmarkise mit Seitenteil im EG
- Gartenanteil im EG
- Satellit
- Vinyl- oder Fliesenboden
- großzügige Kellerräume mit jeweils eigenem WM-Anschluss

**Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Todo sobre la ubicación**

**Der Ortsteil Hettenhain gehört zur Kurstadt Bad Schwalbach im Rheingau-Taunus-Kreis und befindet sich auf ca. 380m Höhe südöstlich von Bad Schwalbach im westlichen Taunus. Als einer der größten Ortsteile von SWA (ca. 1000 EW) zeichnet sich dieser Stadtteil durch seine naturnahe und v.a gesunde Höhenlage aus!**

**Im Ort selber befindet sich ein beliebter Kindergarten, Schulen ( Gesamtschule, Grundschule) sind mit dem Bus nach Bad Schwalbach leicht erreichbar**

**Es besteht eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, Dank der B54 und B260 haben Sie eine zügige Anbindung an Wiesbaden bzw. A66 in alle Richtungen. Natürlich gibt es eine gute Busverbindung nach SWA oder Wi.**

**Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

**E-Mail: taunusstein@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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