

Schwalbach am Taunus

# ¡Para inversores! Apartamento de 3 habitaciones en excelente alquiler.

Número de propiedad: 25110025



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

PRECIO DE COMPRA: 215.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

- 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: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## De un vistazo

Número de propiedad	25110025
Superficie habitable	ca. 71,75 m <sup>2</sup>
Piso	4
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	215.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	51.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	11.02.2029	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1967



Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

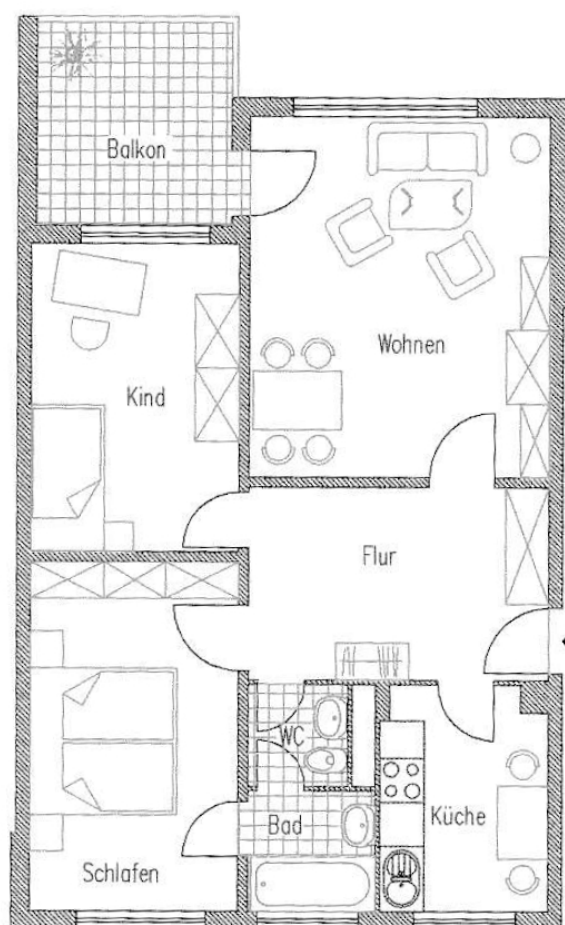
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06173 - 70 28 82 0**

Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Planos de planta



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: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Una primera impresión

Este elegante apartamento de 3 habitaciones se encuentra en una zona tranquila y arbolada junto a un campo en Schwalbach am Taunus. Todos los comercios esenciales y la estación de S-Bahn (tren de cercanías) están a poca distancia a pie. El apartamento ofrece amplio espacio para personas solas, parejas o familias pequeñas. El espacioso balcón orientado al suroeste, con vistas a la vegetación, es perfecto para relajarse bajo el sol. El apartamento se alquila actualmente a largo plazo (ingresos netos anuales por alquiler: 10.097,16 €), por lo que es una excelente oportunidad de inversión. El edificio dispone de ascensor, lo que lo hace ideal para personas mayores. Un trastero en el sótano, un trastero en el ático y una plaza de aparcamiento completan la oferta. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta o concertar una visita.



Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Teppichböden, Fliesen, Laminat
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Kellerraum
- Abstellraum
- Parkplatz

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

Número de propiedad: 25110025 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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