

**Bad Schwalbach**

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

**CODE DU BIEN: 26108015**



**PRIX D'ACHAT: 343.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## En un coup d'œil

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26108015</b>                                                           |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 72,87 m<sup>2</sup></b>                                            |
| <b>Etage</b>                  | <b>1</b>                                                                  |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                                                                  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                                                                  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                                                                  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2024</b>                                                               |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 8000 EUR (Vente), 1 x Garage, 25000 EUR (Vente)</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>343.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Première occupation</b>                                                       |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>                                                      |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Balcon</b>                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Informations énergétiques

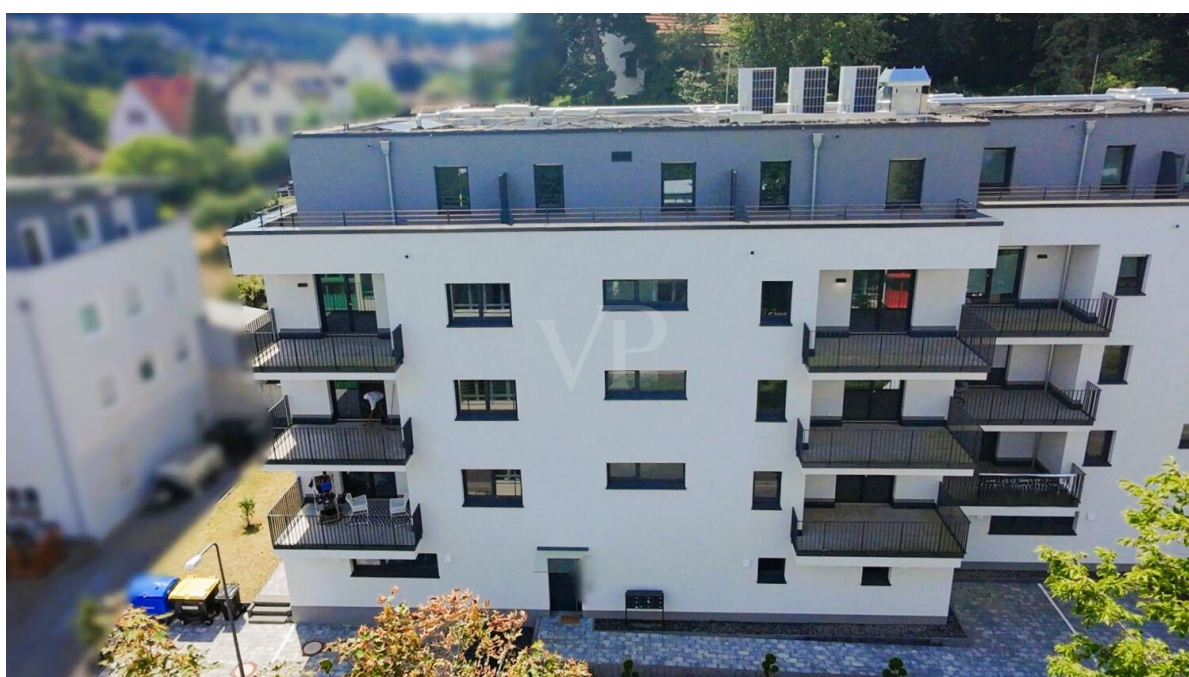
|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol                       |
| Chauffage                                        | Électricité                                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 23.07.2033                                 |
| Source d'alimentation                            | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 11.10 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                      | A+                     |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2022                   |



CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## La propriété





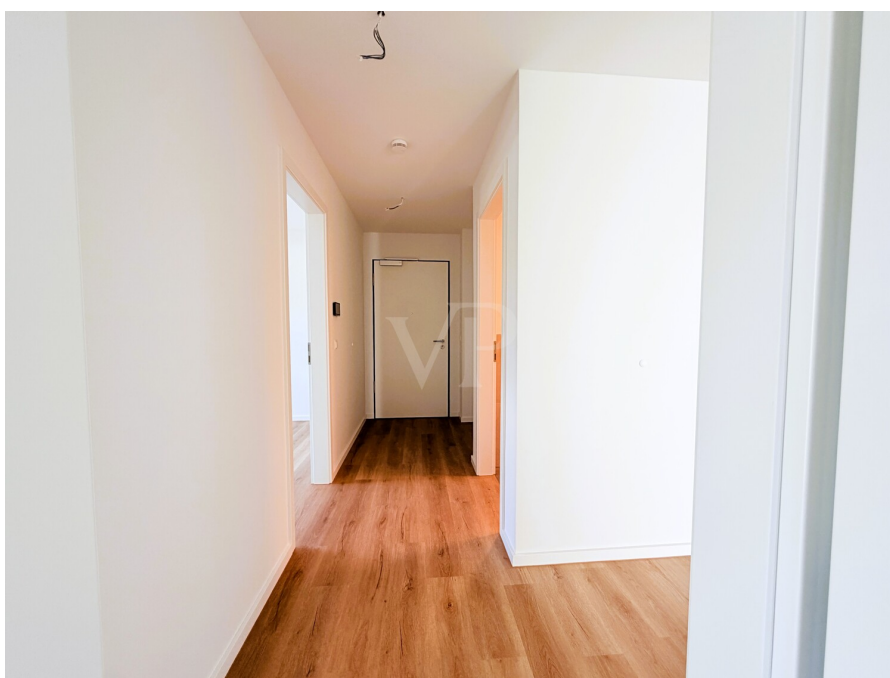
**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## La propriété

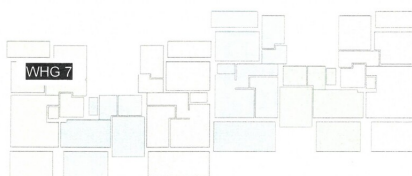


CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

## Plans d'étage



| 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       |



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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