

Schwalbach am Taunus

# Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

CODE DU BIEN: 26110007



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

**PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 665 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

- [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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26110007
Surface habitable	ca. 248 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



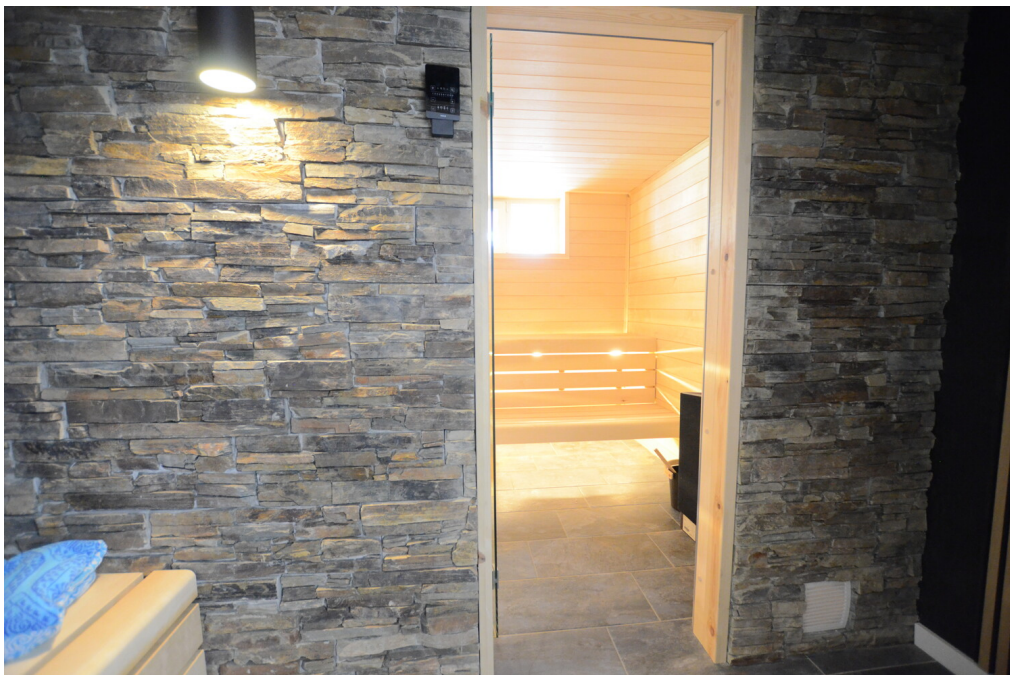
CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## La propriété

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.

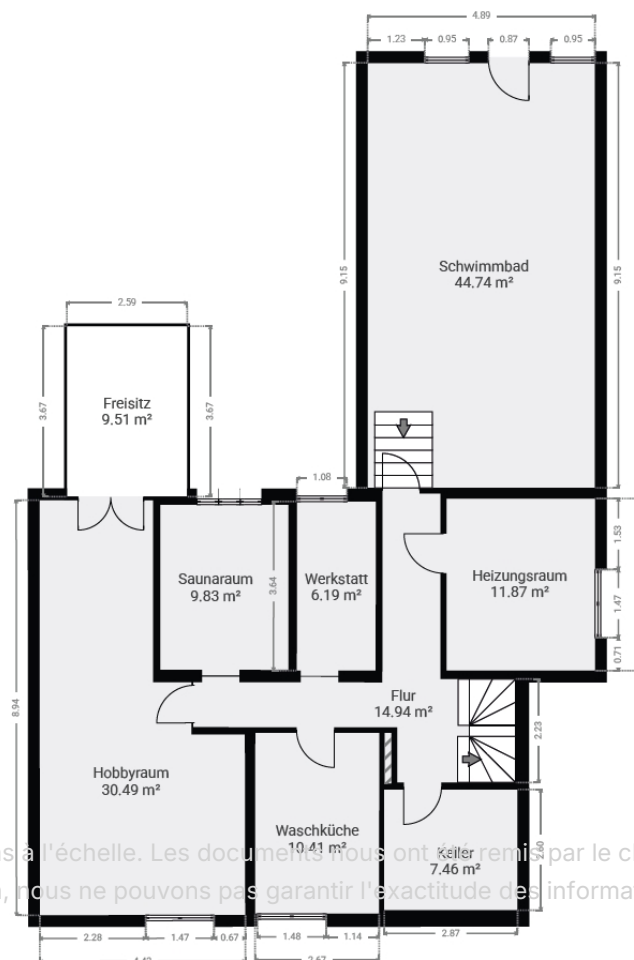
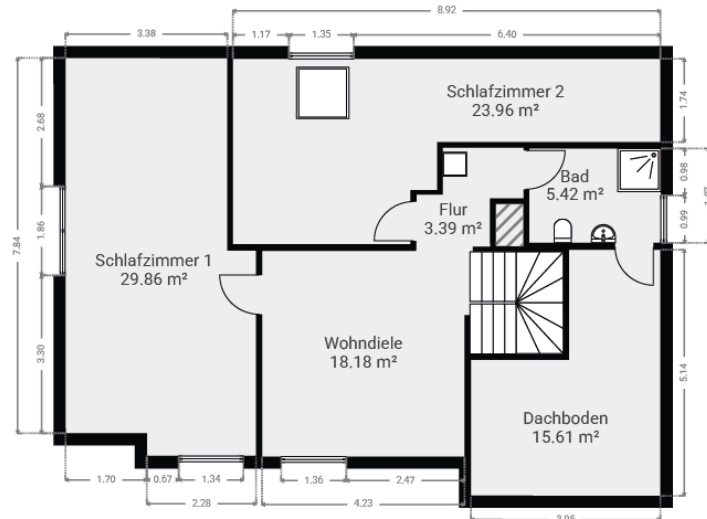
T.: 06173 - 70 28 82 0

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



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





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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Une première impression

In allerbesten Wohnlage von Schwalbach am Taunus befindet sich dieses helle, geräumige und zeitgemäß modernisierte, freistehende Einfamilienhaus.

Mit ca. 248m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Détails des commodités

- Zeitgemäß modernisiertes Haus
- Sehr gute, ruhige Lage in Schwalbach
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder
- Großzügiger Wohn- / Essbereich
- Moderne offene Einbauküche
- Innenpool
- Sauna
- Gäste-WC
- Rund 30m<sup>2</sup> großer Hobbyraum
- Große Garage mit Wallbox
- Außenstellplatz
- 2 Luft-Wasser-Wärmepumpen der Firma Vissmann
- 46x Trina Solar Glas-Glas Module je 450W

**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## 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 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 vorbehalten 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Contact

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

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)

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

---

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