

Bad Schwalbach / Hettenhain

# Sehr gepflegtes 3 Parteienhaus in einem naturnahen Umfeld

Αριθμός ακινήτου: 26108002



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 230 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 318 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26108002	Τιμή αγοράς	585.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 230 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1998		
Χώρος στάθμευσης	6 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	97.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1999

Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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<sup>1</sup>
- 2 Kaminöfen ( EG,1.OG)
- Sonnenmarkise mit Seitenteil im EG
- Gartenanteil im EG
- Satellit
- Vinyl- oder Fliesenboden
- großzügige Kellerräume mit jeweils eigenem WM-Anschluss

**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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