

**Bad Schwalbach**

# Individuelle Neubau 4,5 Zi.-Penthouse-Maisonette in Niedrigenergie-Bauweise- Kapitalanleger aufgepasst!

*Αριθμός ακινήτου: 26108018*



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 625.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133,16 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5**

Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26108018                                                                                        |
| ????????????         | ca. 133,16 m <sup>2</sup>                                                                       |
| ???????              | 3                                                                                               |
| ????????             | 4.5                                                                                             |
| ?????????? ??        | 3                                                                                               |
| ??????????           |                                                                                                 |
| ??????????           | 2                                                                                               |
| ????? ????????????   | 2024                                                                                            |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????????? ?????<br>????????????, 8000 EUR<br>(??????), 1 x ???????,<br>25000 EUR (??????) |

|                                |                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 625.000 EUR                                                                        |
| ????????????                   | ???????                                                                            |
| ????????????                   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ?????????????        | ???????                                                                            |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                              |
| ???????                        | ????????, WC<br>????????????, ?????????                                            |

Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

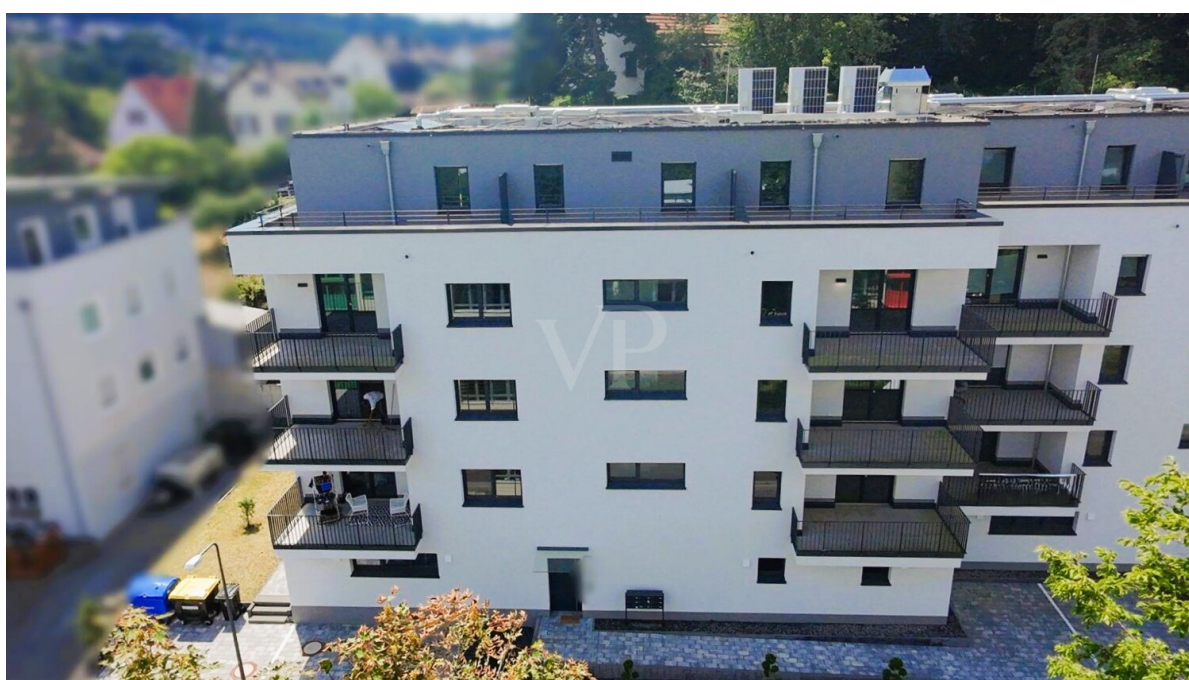
?????????? ??????????

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| ?????????? ???????????    | ???????????? ??????????     |
| ????? ???????????         | ??????????????              |
| ?????????????             | 23.07.2033                  |
| ????????????????? ??????? |                             |
| ???                       |                             |
| ????? ???????????         | ?????? ?????????????? ????? |
|                           | / ??????                    |

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| ?????????????????         | BEDARF                     |
| ??????????                |                            |
| ???????? ???????          | 11.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????                |                            |
| ?????????? ?????????????? | A+                         |
| ??????????                |                            |
| ????? ??????????????      | 2022                       |
| ?????????? ?? ??          |                            |
| ?????????????             |                            |
| ?????????????????         |                            |

Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ???????



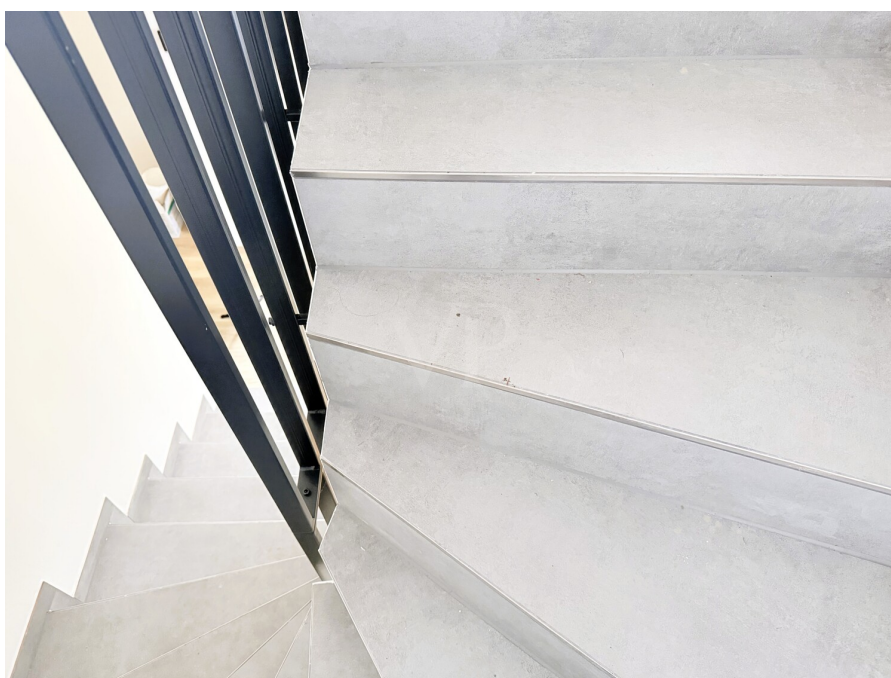
Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

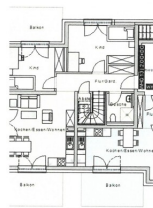
?? ???????



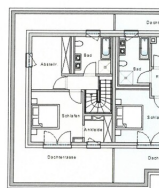
Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach

??????

13 | 2.OG+DG

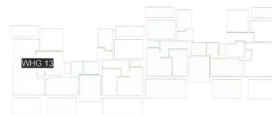


geschoss



Dachgeschoss

| Bezeichnung              | Funktion            | Wohnfläche     |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| 01                       | Flur/Gang           | 8,40 m²        |
| 02                       | Abstellraum         | 2,98 m²        |
| 03                       | Dusche              | 3,93 m²        |
| 04                       | Kochen/Essen/Wohnen | 26,17 m²       |
| 05                       | Kind                | 12,33 m²       |
| 06                       | Kind                | 13,13 m²       |
| 07                       | Balkon Nord (50%)   | 10,86 m² * 0,5 |
| 08                       | Balkon Süd (50%)    | 11,25 m² * 0,5 |
| 09                       | Flur                | 2,23 m²        |
| 10                       | Abstellraum         | 10,44 m²       |
| 11                       | Bad                 | 7,18 m²        |
| 12                       | Schlafen            | 13,61 m²       |
| 13                       | Ankleide            | 3,60 m²        |
| 14                       | Dachterrasse (50%)  | 34,01 m² * 0,5 |
| Wohnfläche / Grundfläche |                     | 133,16 m²      |



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach**

**??? ????? ????????**

**Interessante Kapitalanlage in einem fertiggestellten Neubaukomplex mit 18 Wohneinheiten, wovon bereits 10 Einheiten verkauft sind!**

**Hier erwerben Sie eine Penthouse-Maisonette mit 4,5 Zimmern, Bad, 2 Balkonen sowie 1 Dachterrasse in gehobener Ausstattung - vergleichbare Mieteinnahmen im Haus liegt zwischen EUR 14.- und EUR 16.- pro m<sup>2</sup> Wohnfläche!**

**Kapitalanleger und/oder Selbstnutzer sind hier angesprochen - heute schon an morgen denken!**

**Grundsolide, gehobene Bauweise - Niedrigenergiehaus mit PV-Anlage in ruhiger, grüner Blicklage von Bad Schwalbach.**

**Zur Wohnung gehört 1 Tiefgaragen-Stellplatz zu EUR 25.000.- und optional kann ein Außenstellplatz zu EUR 8.000.- erworben werden.**

**Besichtigungsanfragen nehmen wir gern entgegen!**

**Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach**

**?????????????? ??? ????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108018 - 65307 Bad Schwalbach**

**?????????? ????????????**

??? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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