

## Schwalbach am Taunus

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

????????? ??????????: 25110026



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

???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 83,82 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25110026	????? ???????	219.000 EUR
????????????	ca. 83,82 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1967	????? ?????????????	2000
????? ?????????????	1 x ???????????	?????????	???????
	????? ?????????????	????????????	
		???????	?????????

???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	11.02.2029	???????????	
??????????????????		???????	51.00 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
???? ????????????	?????? ???????	???????????	
	???????????	?????????????	B
		???????????	
		???? ??????????????	1967
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

????????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ?????????





???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ????????

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**

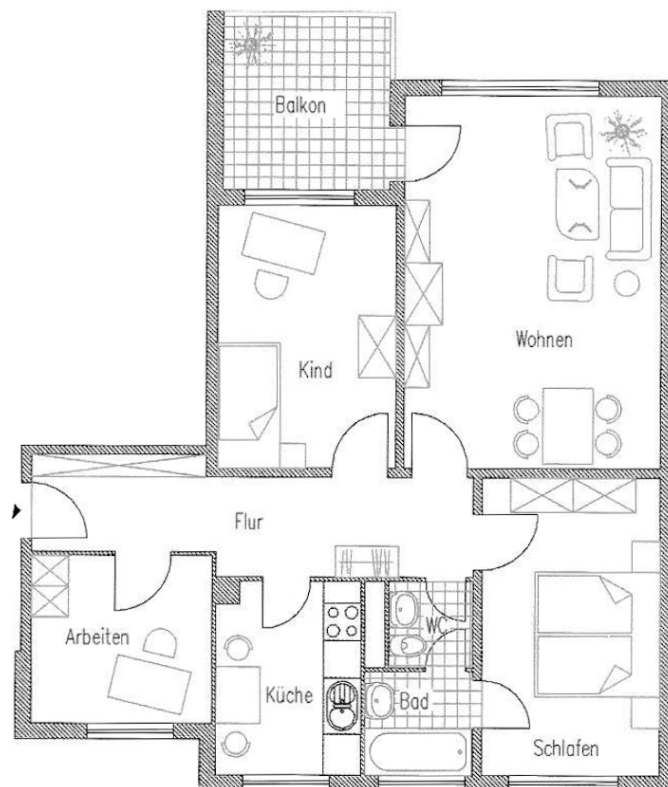
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

???????? ?????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

???? ?? ?????????????????? ??????????? 4 ????????? ?????????? ?? ??? ?????,  
???????????? ?????????? ??? ???? ???? ?????????? ??? Schwalbach am Taunus. ??? ??  
???????????? ?????????????? ??? ? ??????? ??? S-Bahn (?????????????) ??????????? ??  
???????? ?????????? ?? ?? ??????. ?? ????????????? ?????????? ?????? ??? ?????  
?? ?????????, ????????? ? ??????????????. ?? ????????? ?????????? ?? ?????????????  
????????????????, ?? ??? ??? ???????, ????? ????????? ??? ????????? ????? ????. ??  
???????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? (?????? ??????? ???????:  
11.787,12 €) ??? ?? ?? ?????? ?????????? ????????????? ??????????. ??  
?????? ?????????? ?????????????, ????????????? ?? ?????????? ??? ?????????????  
?????????????. ??? ????????? ??? ??????, ??? ????????? ??? ?????? ??? ??? ???  
???????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ????????? ?? ?????????????? ??  
???????????????? ????????????? ?????????? ? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????.



???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

- Einbauküche
- Teppichböden, Fliesen, PVC, Linoleum
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Einbauschränk im Flur
- Kellerraum
- Abstellraum
- Parkplatz

???????? ??????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

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.

??????? ?????????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

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.

???????? ?????: 25110026 - 65824 Schwalbach am Taunus

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

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

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

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