

Schwalbach am Taunus

# Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

Αριθμός ακινήτου: 26110007



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.490.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 248 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 665 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

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

Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26110007	Τιμή αγοράς	1.490.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 248 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έτος ανακαίνισης	2024
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1965	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 129 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, Πισίνα, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



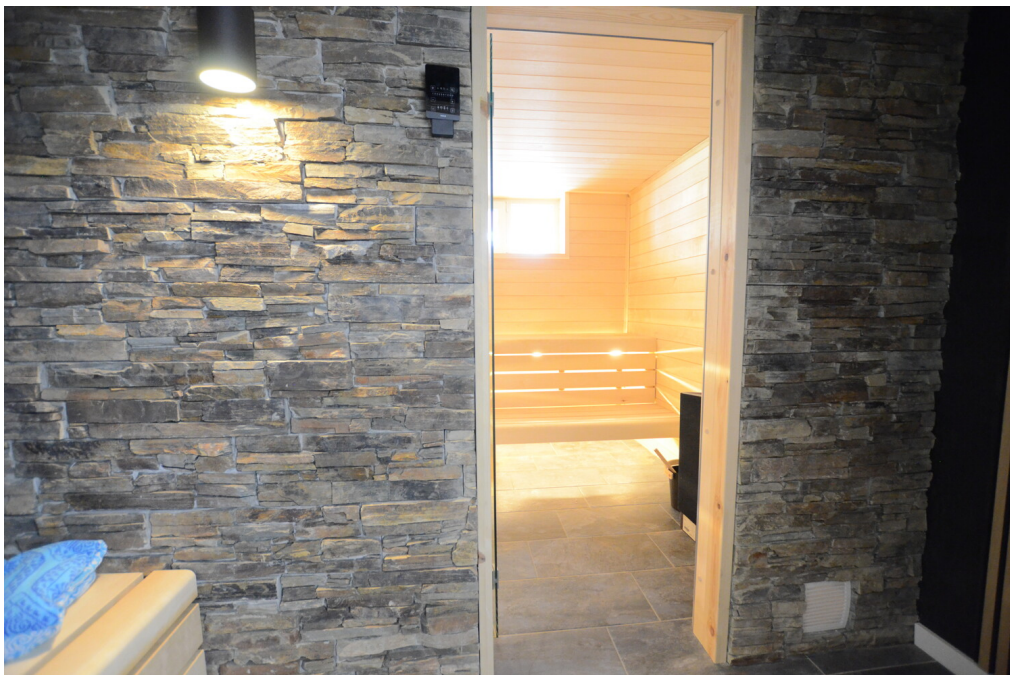
Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Το ακίνητο

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)

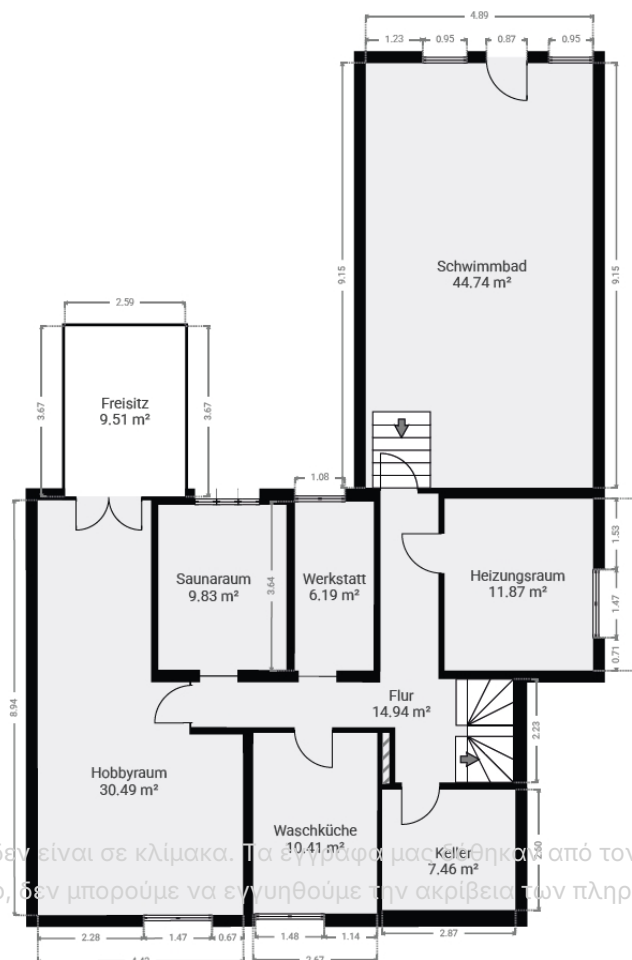
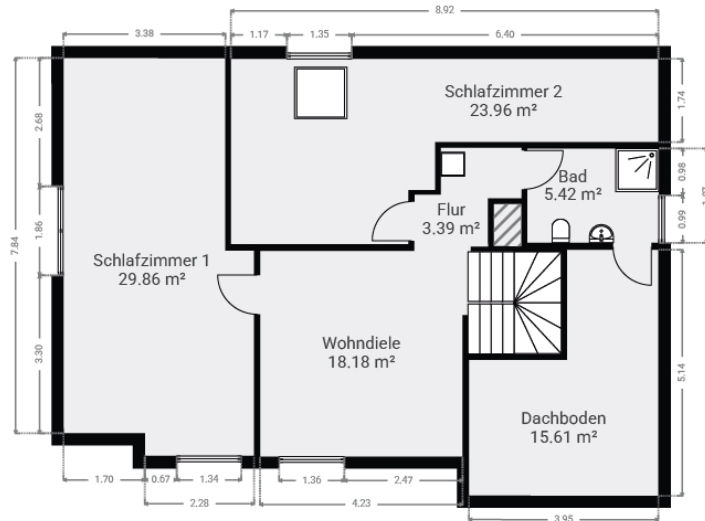
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Κάτοψη





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

**Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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