

Schwalbach am Taunus

Modernisiertes 1-2 Familienhaus auf großem Grundstück in Feldrandlage

CODICE OGGETTO: 25110012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.034 m²

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25110012
Superficie netta	ca. 140 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	64.06 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

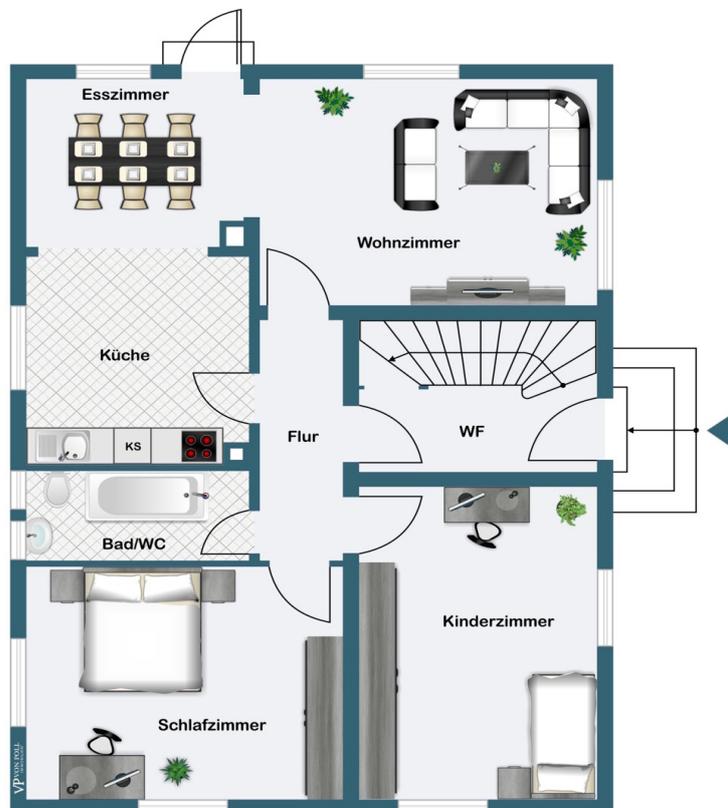
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

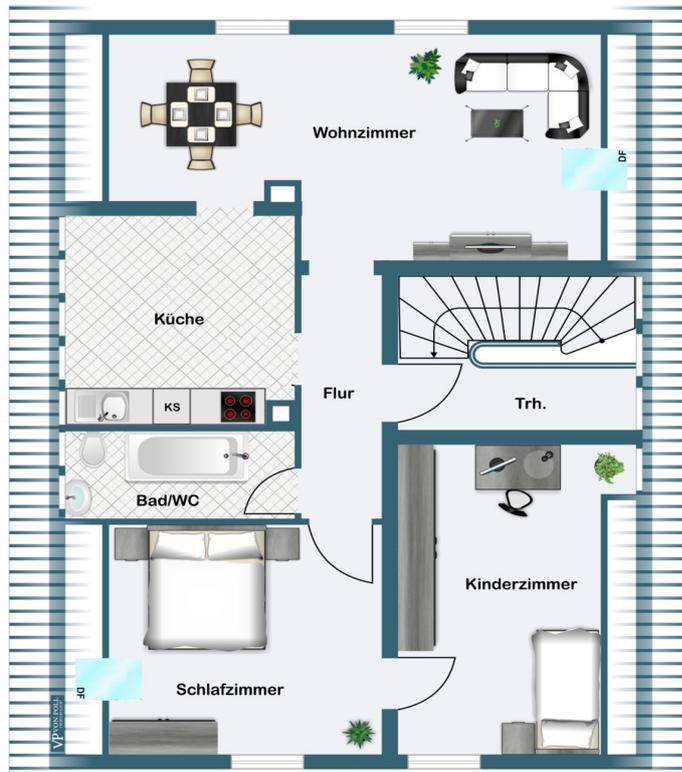
T.: 06173 - 70 28 82 0

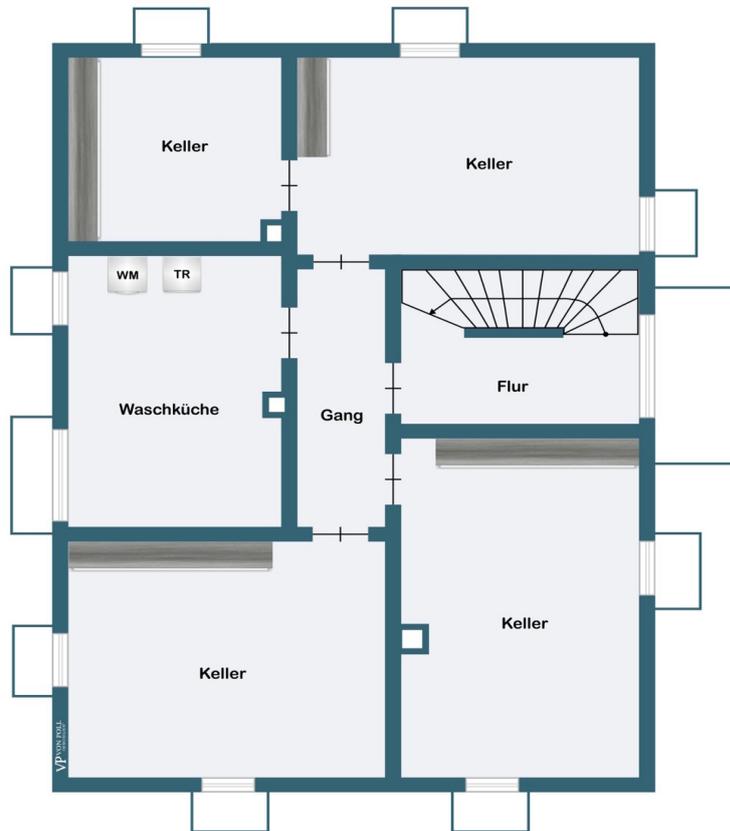
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1957, vereint den Charme früherer Häuser mit modernem Komfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m² bietet die Immobilie genügend Platz für ein harmonisches Familienleben. Die Immobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1.034 m², das mit einem naturnah gestalteten Garten besticht. Die Südwestausrichtung des Gartens garantiert sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre. Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was es ideal für Familien jeden Alters macht. Es besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung so anzupassen, dass bis zu sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer entstehen können, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, dank zahlreicher Modernisierungen in den letzten Jahren. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung im Jahr 2010, die das Haus nicht nur energieeffizienter, sondern auch zeitgemäßer gestaltete. Dazu gehören unter anderem eine Brennwert-Heizung, eine Warmwasser-Wärmepumpe für Abluftbetrieb, ein modernes Abluftsystem sowie eine 14 cm dicke Styrodur-Fassadendämmung. Auch die Fenster wurden 2009 durch dreifach isolierverglaste Kunststoff-Fenster ersetzt, was zu einer erheblichen Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Der Innenbereich zeichnet sich durch gehobene Ausstattungsqualität aus, belegt durch das 2012 verlegte Vollholzparkett sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss. Die Küchen- und Badezimmerfliesen wurden im gleichen Jahr erneuert und tragen zur Modernität und Funktionalität des Hauses bei. Ergänzt wird das Angebot durch eine solide Infrastruktur im Außenbereich. Eine Garage und zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Feldrandlage, die durch ihre Nähe zur Natur besticht. Diese Lage garantiert Ihnen nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch eine hohe Lebensqualität für die ganze Familie. Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein und eröffnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Zögern Sie nicht, diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Dettagli dei servizi

- Modernisiertes und energieeffizientes 1-2 Familienhaus
- Sehr großer, sonnenverwöhnter Garten mit Südwestausrichtung
- Feldrandlage
- 3-Fach-Verglasung
- Moderne Brennwerttherme mit Warmwasser-Wärmepumpe
- Echtholz-Parkett
- Bis zu 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer möglich
- Wunderschöner, naturnah gestalteter Garten mit heimischen Pflanzen
- Garage plus Außenstellplätze

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Tutto sulla posizione

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 Frankfurt-Süd) in beiden Richtungen. Die Busse der Linien 810, 811 und 812 verbinden den S-Bahnhof Limes mit Hofheim und Eppstein.

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 64.06 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg nel Taunus

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com