

Bad Schwalbach / Hettenhain

# Sehr gepflegtes 3 Parteienhaus in einem naturnahen Umfeld

Número da propriedade: 26108008



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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 318 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Numa vista geral

Número da propriedade	26108008	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	5	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Área arrendável	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.02.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



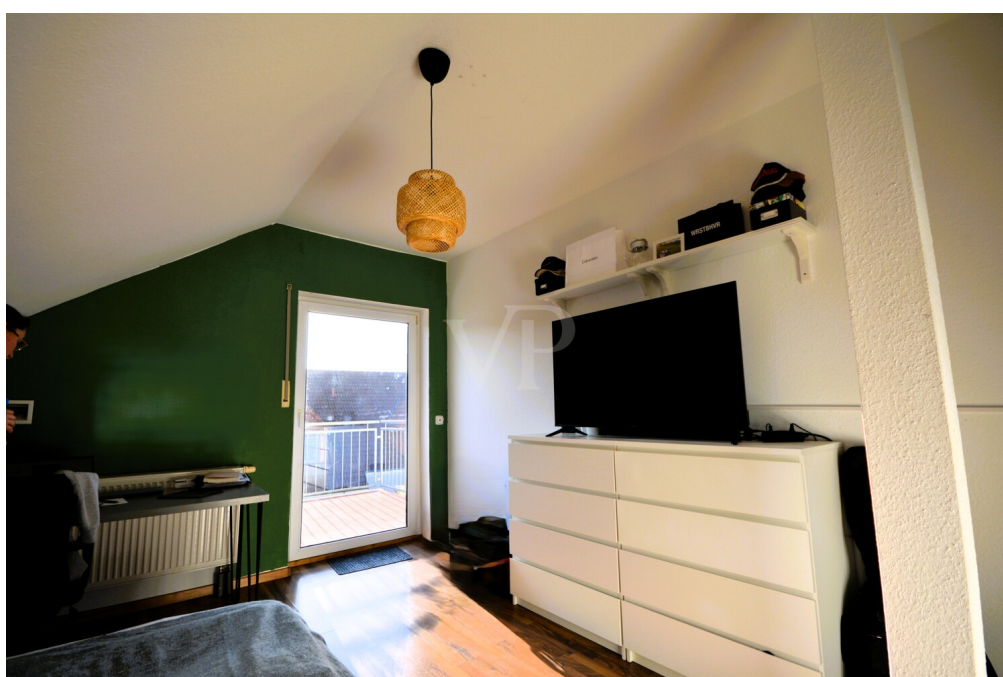
Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel



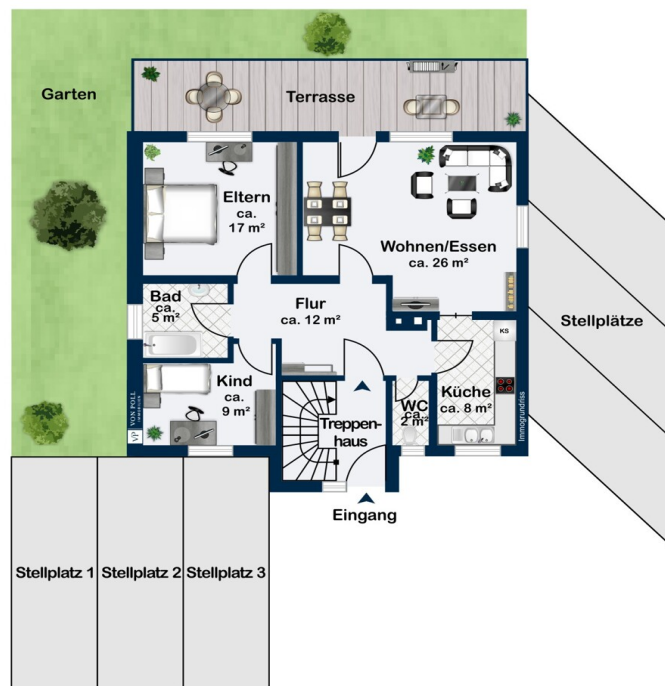
Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

## O imóvel

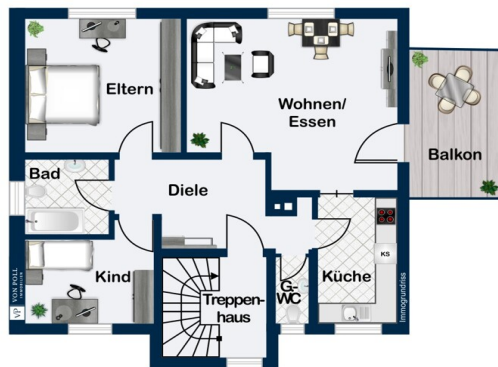


Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

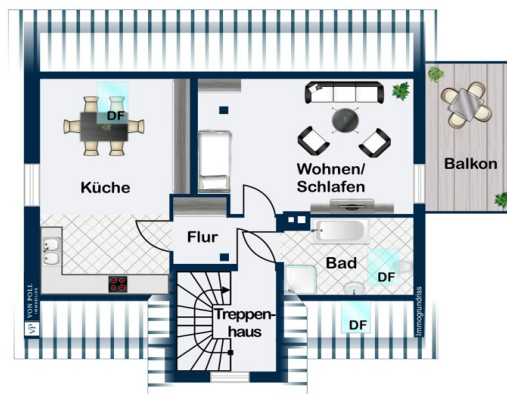
## Plantas dos pisos



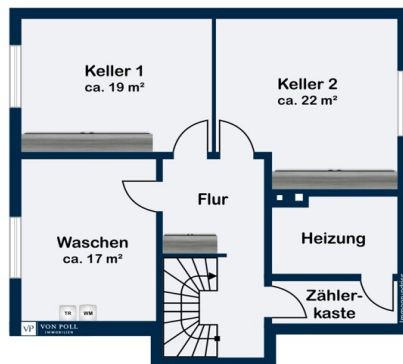
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26108008 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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