

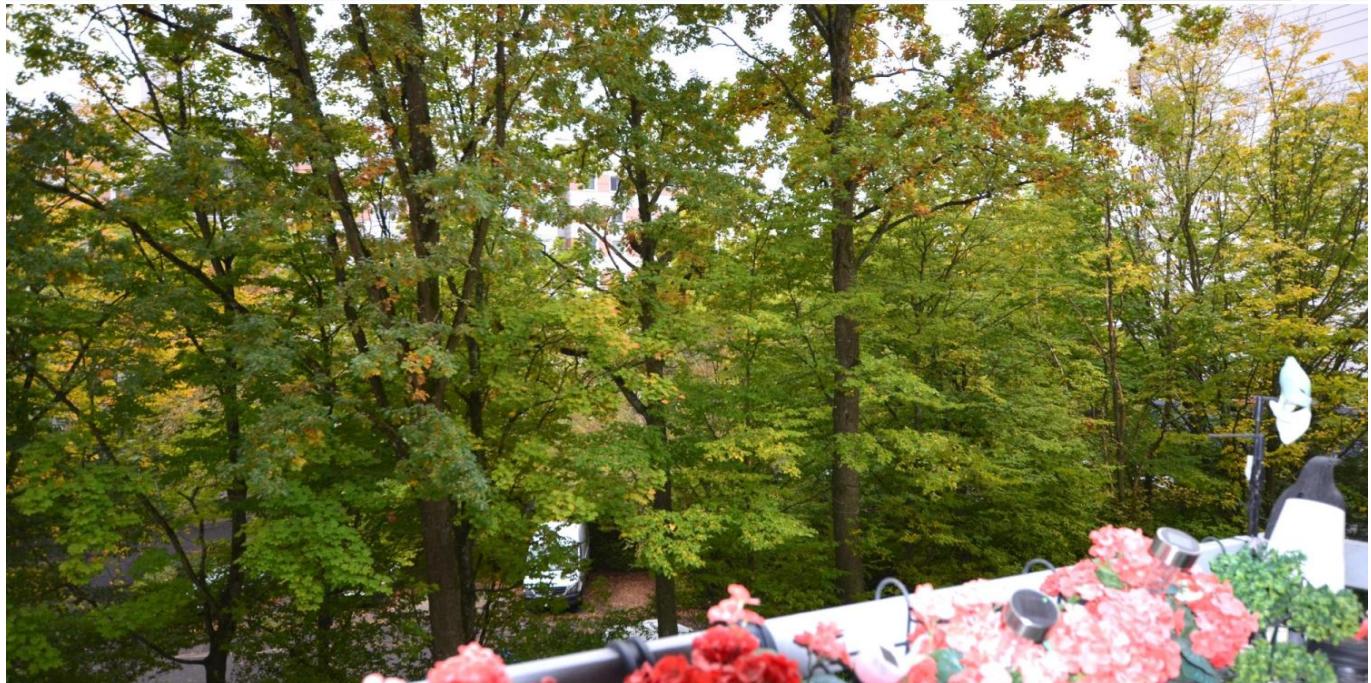
Schwalbach am Taunus

# Gut geschnittene 4-Zimmerwohnung zur Kapitalanlage

*Número da propriedade: 25110024*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 240.000 EUR • ÁREA: ca. 78,82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

- 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: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25110024                                | Preço de compra             | 240.000 EUR   |
| Área                   | ca. 78,82 m <sup>2</sup>                | Apartamento                 | Piso  |
| Piso                   | 2                                       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4                                       | Modernização / Reciclagem   | 2000  |
| Quartos                | 3                                       | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 1                                       | Móveis                      | Varanda   |
| Ano de construção      | 1967                                    |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |   |

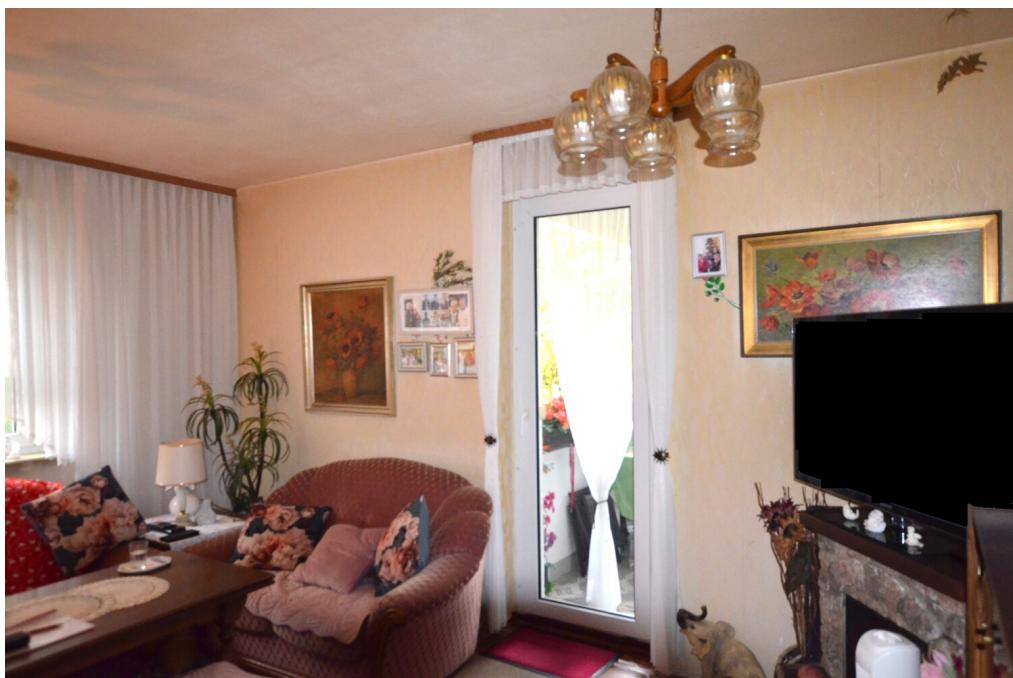
Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Dados energéticos

|                                   |                    |  |                                   |
|-----------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Remoto             | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 11.02.2029         | Consumo final de energia                                 | 51.00 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1967                              |

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



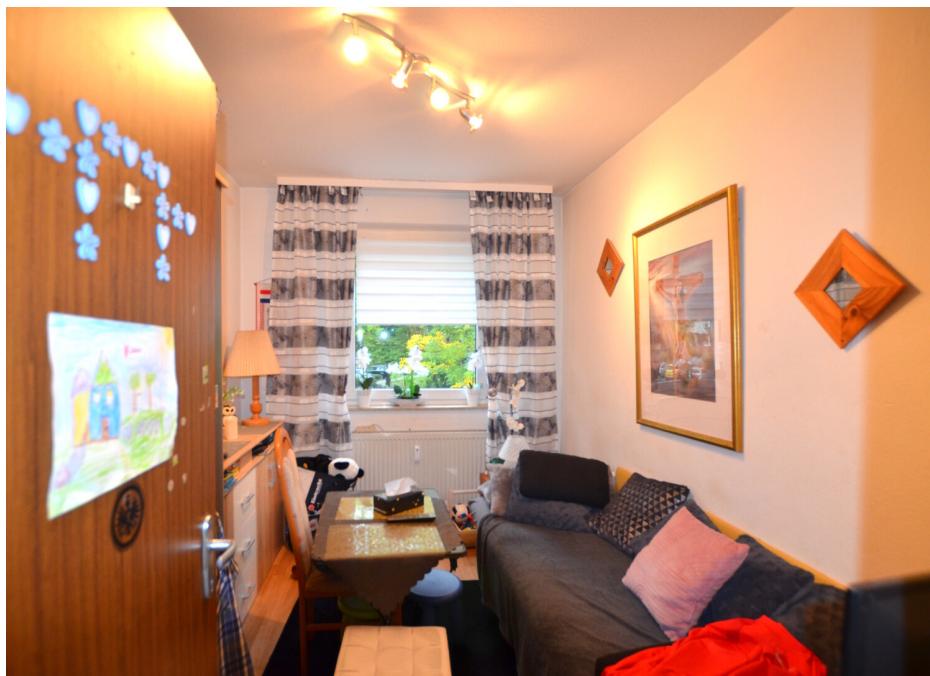
Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

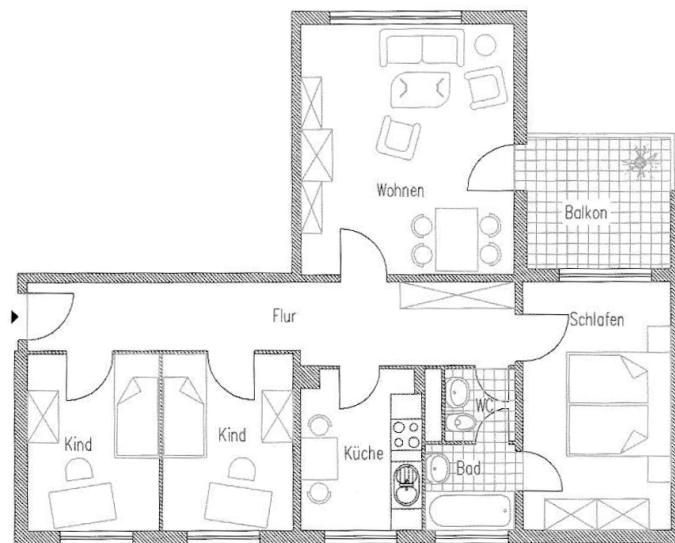
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

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

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Plantas dos pisos



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: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Uma primeira impressão

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage, umgeben von hohen Bäumen in einem größeren Mehrfamilienhaus in Schwalbach am Taunus. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die S-Bahnhaltestelle sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnung bietet Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Der geräumige Balkon mit Blick ins Grüne und Ausrichtung nach Süd-West lädt zu vielen Erholungsstunden in der Sonne ein.

Die Wohnung ist langfristig gut vermietet (Jahresnettomieteinnahme derzeit 11.516,16 €) und eignet sich somit hervorragend für Kapitalanleger. Die Liegenschaft verfügt über einen Fahrstuhl und ist so auch für ältere Bewohner geeignet. Ein Kellerraum, ein Abstellraum im Dachgeschoss sowie ein Parkplatz runden das Angebot ab.

Gerne stehen wir für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Teppichböden, Fliesen, PVC, Laminat
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Kellerraum
- Abstellraum
- Parkplatz

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Outras informações

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25110024 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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