

Schwalbach am Taunus

# Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

Número da propriedade: 26110007



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

PREÇO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • ÁREA: ca. 248 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 665 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26110007 - 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Numa vista geral

Número da propriedade	26110007
Área	ca. 248 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.490.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 129 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Piscina, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.03.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



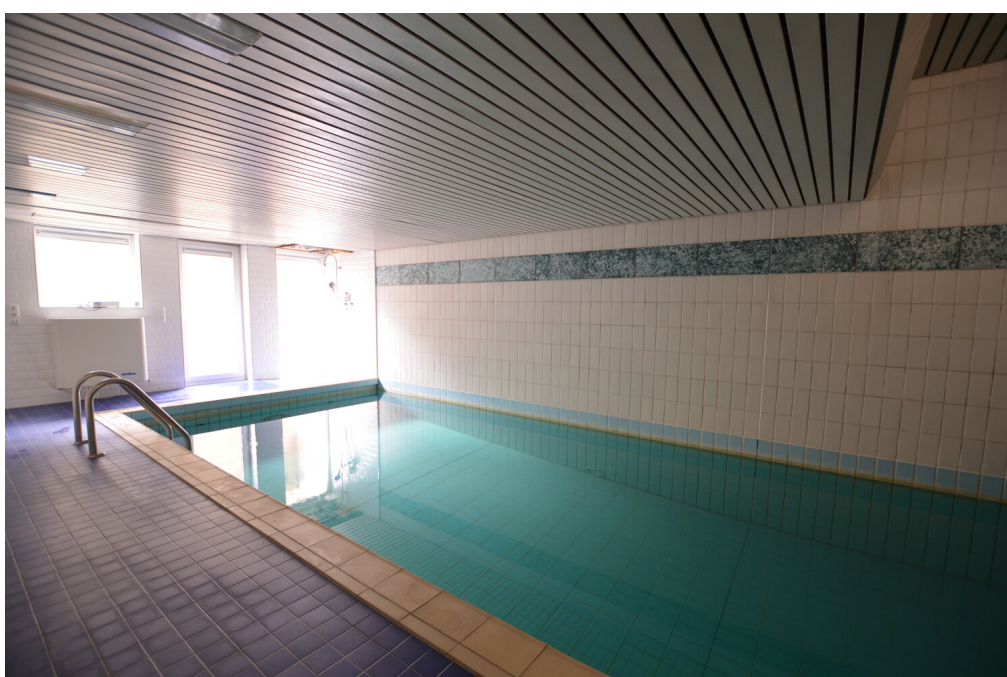
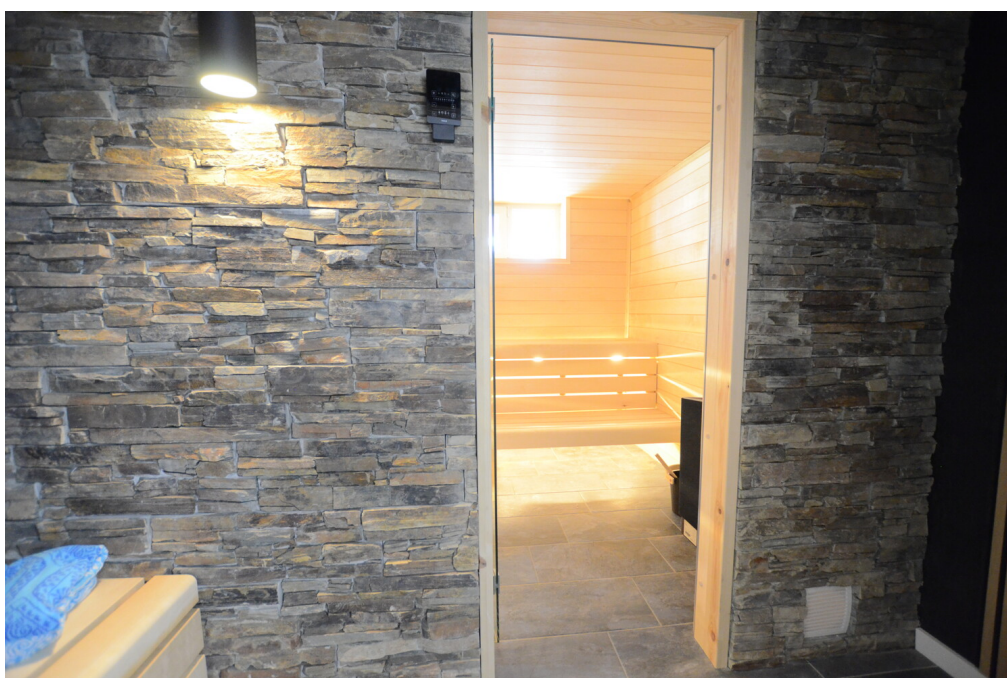
Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus

## O imóvel

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**

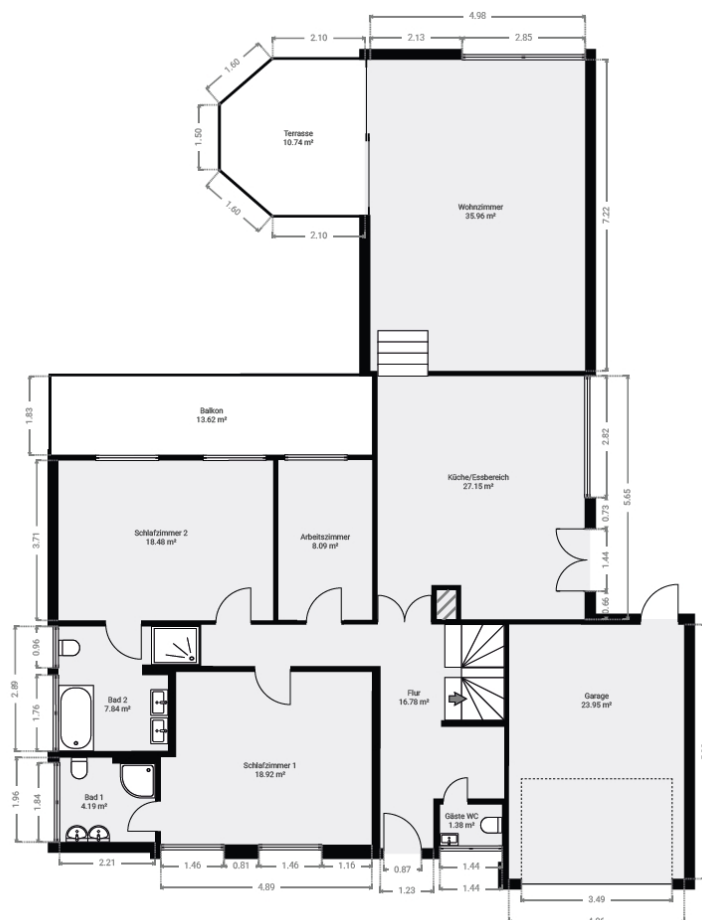
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

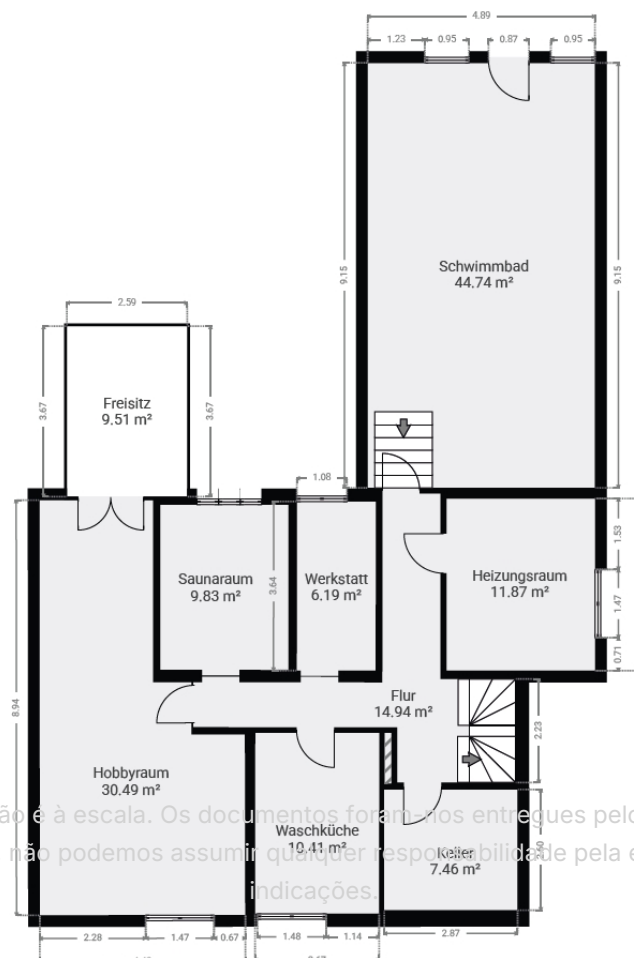
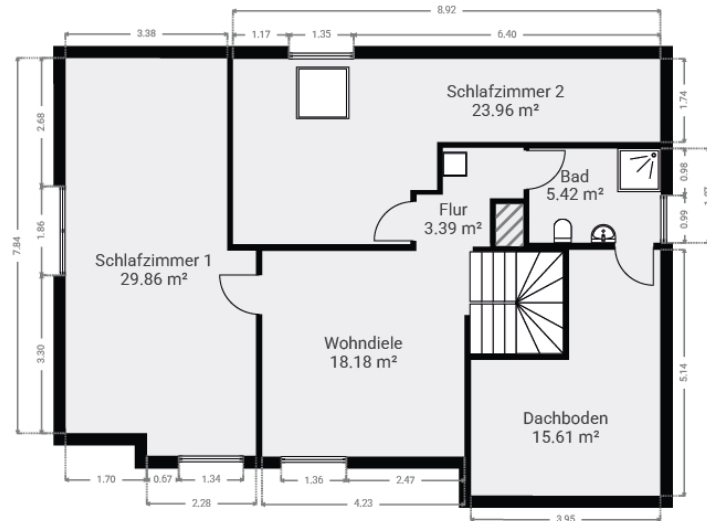
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 26110007 - 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26110007 - 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: 26110007 - 65824 Schwalbach am Taunus**

## **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: 26110007 - 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)**