

Bad Schwalbach / Hettenhain

Sehr gepflegtes 3 Parteienhaus in einem naturnahen Umfeld

CODE DU BIEN: 26108002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m²

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26108002
Surface habitable	ca. 216 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1998
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Espace locatif	ca. 216 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



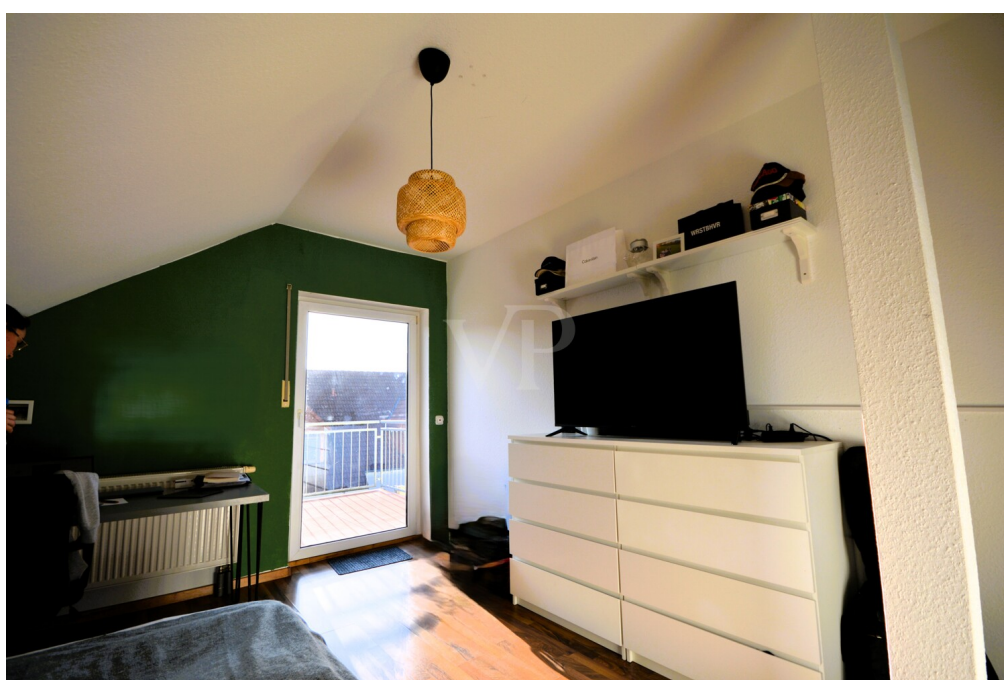
CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété



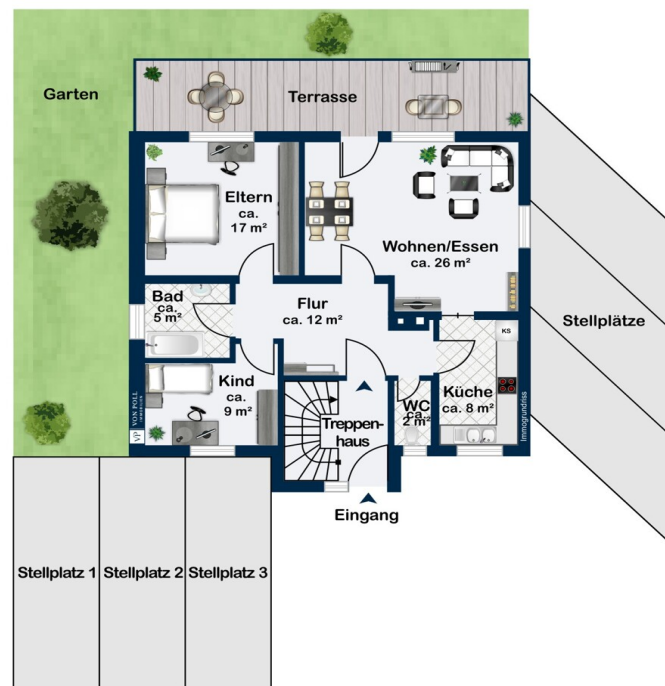
CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

La propriété

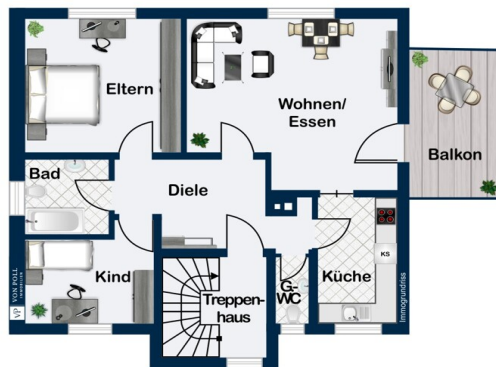


CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

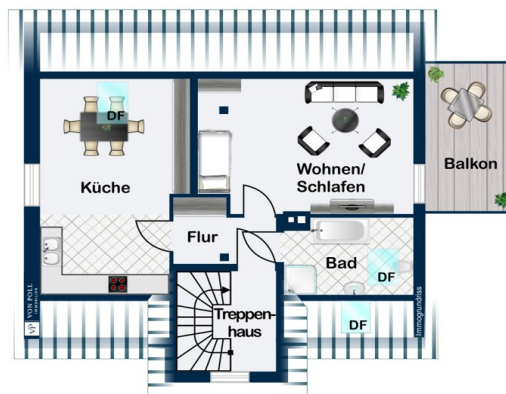
Plans d'étage



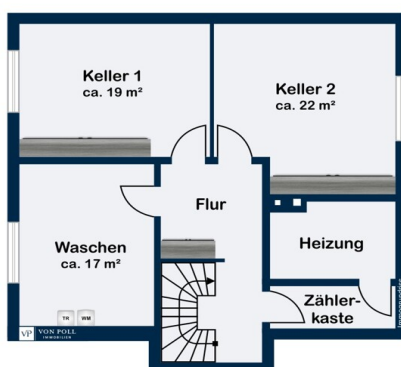
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com