

Schwalbach am Taunus

Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage

Codice oggetto: 26110007a



PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 665 m²

Codice oggetto: 26110007a - 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: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26110007a
Superficie netta	ca. 248 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 129 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	75.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

La proprietà



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

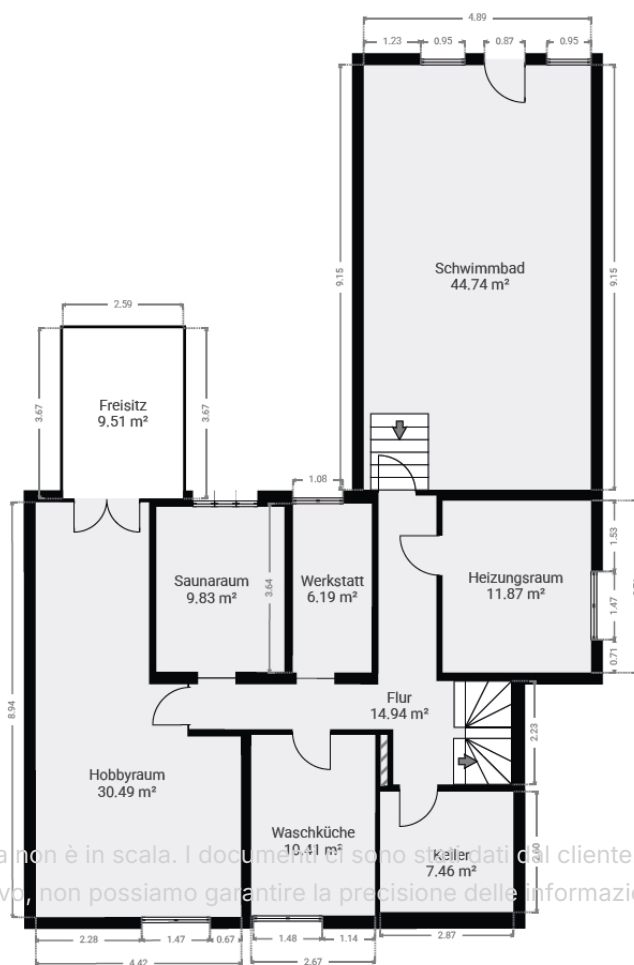
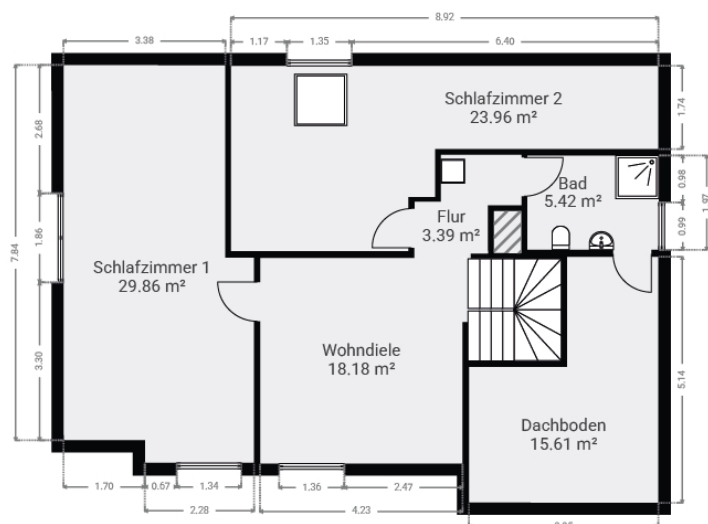
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Planimetrie





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

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Una prima impressione

In allerbesten Wohnlage von Schwalbach am Taunus befindet sich dieses helle, geräumige und zeitgemäß modernisierte, freistehende Einfamilienhaus.

Mit ca. 248m² 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 30m² 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, Kelleräume und Waschküche runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Dettagli dei servizi

- Zeitgemäß modernisiertes Haus
- Sehr gute, ruhige Lage in Schwalbach
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder
- Großzügiger Wohn- / Essbereich
- Moderne offene Einbauküche
- Innenpool
- Sauna
- Gäste-WC
- Rund 30m² großer Hobbyraum
- Große Garage mit Wallbox
- Außenstellplatz
- 2 Luft-Wasser-Wärmepumpen der Firma Vissmann
- 46x Trina Solar Glas-Glas Module je 450W

Codice oggetto: 26110007a - 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 Langen) in beiden Richtungen. Die Busse der Linien 810, 811 und 812 verbinden den S-Bahnhof Limes mit Hofheim und Eppstein.

Codice oggetto: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Ulteriori informazioni

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: 26110007a - 65824 Schwalbach am Taunus

Partner di contatto

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com