

Schwalbach am Taunus

Modernisiertes 1-2 Familienhaus auf großem Grundstück in Feldrandlage

????????? ??????????: 25110012



www.von-poll.com

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.034 m²

???????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25110012
???????????	ca. 140 m²
?????????	6
???????????	4
???????????	2
???? ?????????????	1957
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ????????

????? ???????	895.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2013
?????????	???????
?????????????	
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	64.06 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.04.2034	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1957

???????? ??: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ???????



???????? ??: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ???????



???????? ??: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ???????



???????? ??????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ?????????



???????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ?????????



???????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ?????????



???????? ??: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ???????



???????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ????????



???????? ?????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

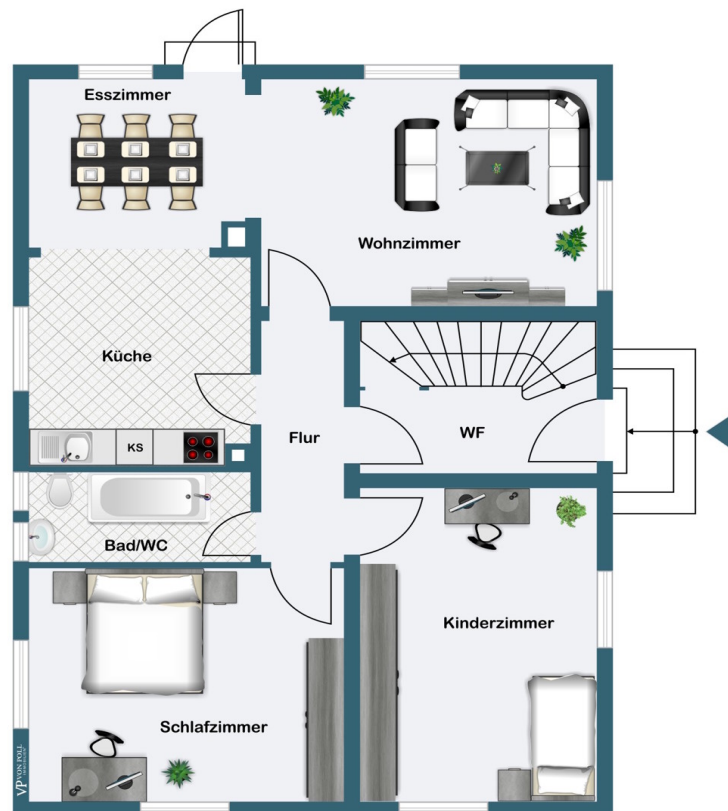
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

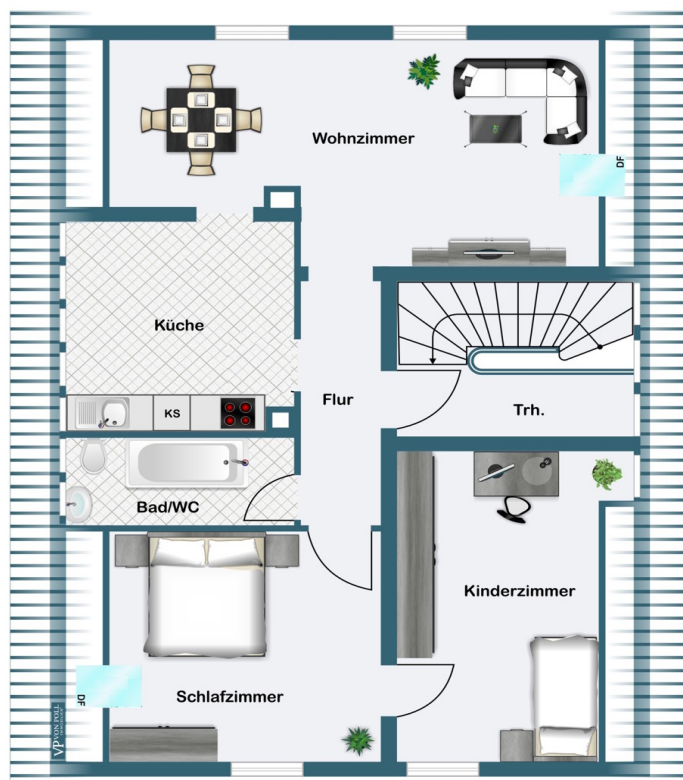
T.: 06173 - 70 28 82 0

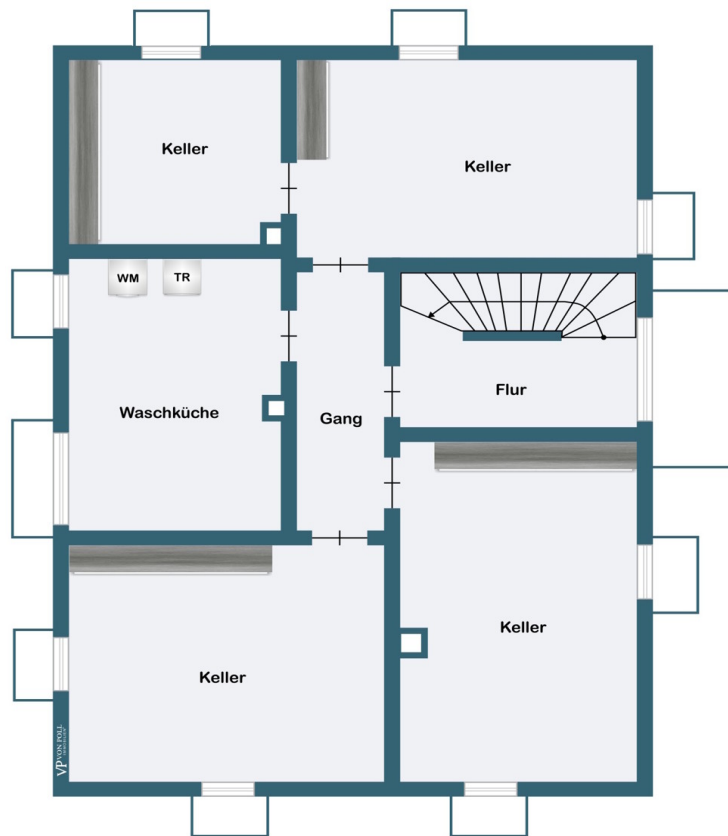
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

???????? ??: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

??? ?????? ?????????

Dieses ansprechende Einfamilienhaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1957, vereint den Charme früherer Häuser mit modernem Komfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m² bietet die Immobilie genügend Platz für ein harmonisches Familienleben. Die Immobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1.034 m², das mit einem naturnah gestalteten Garten besticht. Die Südwestausrichtung des Gartens garantiert sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre. Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was es ideal für Familien jeden Alters macht. Es besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung so anzupassen, dass bis zu sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer entstehen können, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, dank zahlreicher Modernisierungen in den letzten Jahren. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung im Jahr 2010, die das Haus nicht nur energieeffizienter, sondern auch zeitgemäßer gestaltete. Dazu gehören unter anderem eine Brennwert-Heizung, eine Warmwasser-Wärmepumpe für Abluftbetrieb, ein modernes Abluftsystem sowie eine 14 cm dicke Styrodur-Fassadendämmung. Auch die Fenster wurden 2009 durch dreifach isolierverglaste Kunststoff-Fenster ersetzt, was zu einer erheblichen Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Der Innenbereich zeichnet sich durch gehobene Ausstattungsqualität aus, belegt durch das 2012 verlegte Vollholzparkett sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss. Die Küchen- und Badezimmerfliesen wurden im gleichen Jahr erneuert und tragen zur Modernität und Funktionalität des Hauses bei. Ergänzt wird das Angebot durch eine solide Infrastruktur im Außenbereich. Eine Garage und zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Feldrandlage, die durch ihre Nähe zur Natur besticht. Diese Lage garantiert Ihnen nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch eine hohe Lebensqualität für die ganze Familie. Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein und eröffnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Zögern Sie nicht, diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

???????????????? ???? ?????????

- Modernisiertes und energieeffizientes 1-2 Familienhaus
- Sehr großer, sonnenverwöhnter Garten mit Südwestausrichtung
- Feldrandlage
- 3-Fach-Verglasung
- Moderne Brennwerttherme mit Warmwasser-Wärmepumpe
- Echtholz-Parkett
- Bis zu 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer möglich
- Wunderschöner, naturnah gestalteter Garten mit heimischen Pflanzen
- Garage plus Außenstellplätze

??????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

??? ??? ??? ??????????

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 Frankfurt-Süd) in beiden Richtungen. Die Busse der Linien 810, 811 und 812 verbinden den S-Bahnhof Limes mit Hofheim und Eppstein.

??????? ?????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 64.06 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

???????? ??????????: 25110012 - 65824 Schwalbach am Taunus

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg ??? Taunus

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com