Schwalbach am Taunus

Ausbaufähiges Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25110001

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 108,92 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 667 m²

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

- 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: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25110001
Surface habitable	ca. 108,92 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	395.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

La propriété

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.

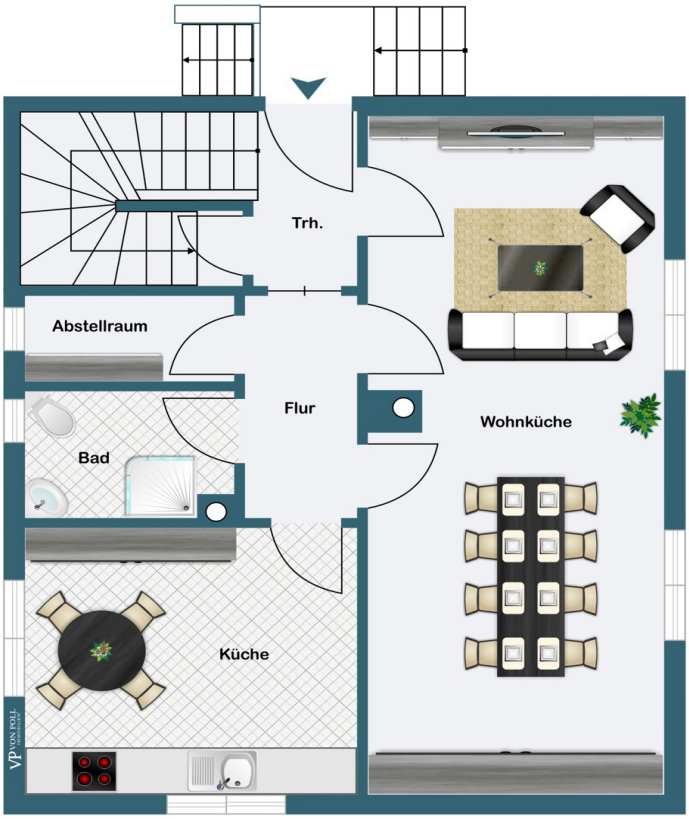
T.: 06173 - 70 28 82 0

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

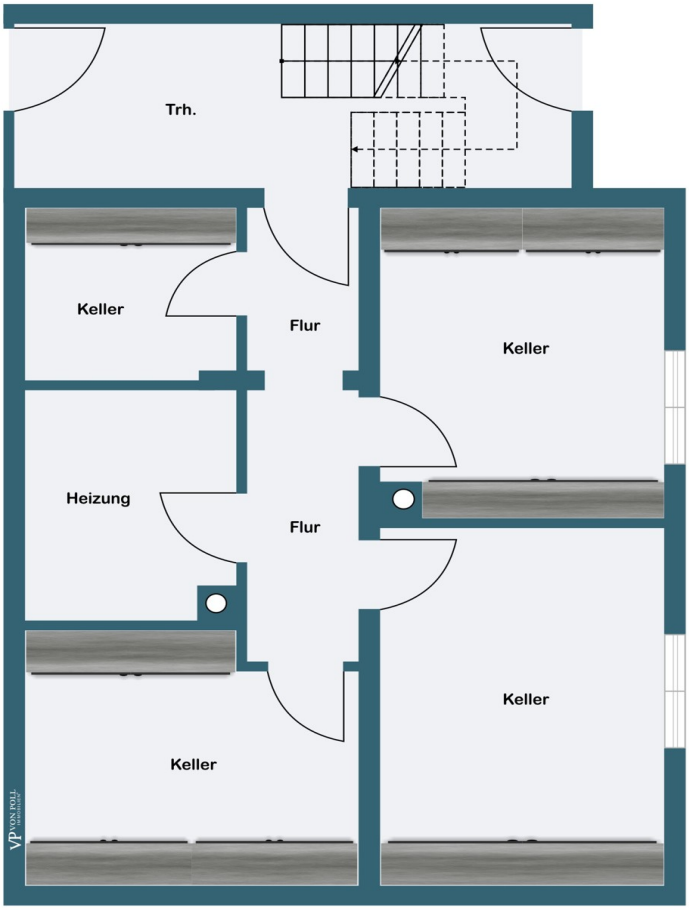
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/kronberg

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Plans d'étage



Flur
Bad
Flur
Zimmer
Zimmer
Zimmer



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: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Une première impression

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus liegt auf einem schön eingewachsenen Grundstück in bester Wohnlage von Schwalbach, fußläufig zur S-Bahn in Niederhöchstadt. Das 1956 erbaute Haus wurde 1994 komplett saniert. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohn- /Esszimmer sowie die Küche und ein Duschbad. Über eine schöne Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das ein weiteres Badezimmer und 3 Schlafzimmer aufweist. Alle Räume im Obergeschoss erhielten bei der Sanierung im Jahr 1994 große Dachgauben, was für angenehme Stehhöhe und viel Licht sorgt. Das großzügige Untergeschoss bietet die üblichen Versorgungsräumen wie Abstellräume, Waschküche und Heizkeller. Eine Garage sowie ein Stellplatz bieten Raum für Ihre Fahrzeuge. Das gepflegte Haus bietet mit seinen ungefähr 105 qm Wohnfläche genügend Raum für Familien, die gerne im Grünen wohnen möchten und dennoch die Nähe zu Frankfurt schätzen. Der idyllische, schön eingewachsene Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein. Der Bebauungsplan erlaubt eine großzügige Erweiterung des Wohnraumes (max. 266 qm des Grundstücks können bebaut werden) und somit die Realisierung Ihres individuellen Traumes vom Wohnen. Es bietet sich an, mit einem Anbau für zusätzlichen Wohnraum zu sorgen. Die jetzigen Eigentümer haben damit bereits begonnen, das Projekt ruht aber und wartet darauf, von Ihnen fertiggestellt zu werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Détails des commodités

•Schön geschnittenes Grundstück
•Sehr gute, ruhige Lage in Schwalbach
•3 Schlafzimmer, 2 Bäder
•Großzügiger Wohn- / Essbereich
•Großes Baufenster, großzügiger Anbau problemlos möglich
•Garage plus Außenstellplatz
•Voll unterkellert

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 395.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 25110001 - 65824 Schwalbach am Taunus

Contact

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg dans le Taunus
E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com