

Bad Nauheim / Schwalheim

# Großzügiges 2-Familienhaus mit tollem Garten

Objektnummer: 24009030



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009030
Wohnfläche	ca. 236 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.06.2034
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	321.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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



Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte 2-Familienhaus in bester ruhiger Wohnlage von Bad Nauheim-Schwalheim. Erbaut wurde das Haus 1962 und im Jahre 1979 mit einem Anbau versehen. 2020 wurde das Dach erneuert sowie die komplette Fassade neu angelegt. Größtenteils wurden auch die Fenster und die Haustüre erneuert. Die Bäder sowie nach Geschmack die Bodenbeläge sollten nun renoviert werden, ebenfalls die Innentüren und die Heizungsanlage. Eine Familie mit viel Platzbedarf findet hier ebenso wie zwei Generationen ihr neues Zuhause. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen oder Spielen für die Kinder ein. In der großen Garage können Sie 2 Autos hintereinander parken. Für Hobbyschrauber gibt es hier eine Grube. Aufteilung: Erdgeschoss: - Diele - WC - Tageslichtbad mit Wanne - Küche - offener Wohn-/Essbereich mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten - Schrankraum - Schlafzimmer - Tageslichtbad mit Dusche und Wanne - Arbeitszimmer - Kinderzimmer mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten 1. Obergeschoss: - Diele - WC - Tageslichtbad mit Wanne - Küche - offener Wohn-/Essbereich mit Austritt auf den Balkon - Schrankraum - Schlafzimmer - Tageslichtbad mit Dusche und Wanne - Arbeitszimmer - Kinderzimmer mit Austritt auf den Balkon Kellergeschoss: - Diele - Waschraum - Trockenraum - Öllager - Abstellraum 1 - Heizraum - Abstellraum 2 - Hobbyraum mit Austritt in den Garten Sonstiges: - 1 Garage XL mit Grube - 1 PKW-Stellplatz - Geräteschuppen

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, angenehmer Lage von Bad Nauheim-Schwalheim. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind sehr gut erreichbar, ebenso sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Schwalheim liegt im Herzen der Wetterau, inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus und profitiert von der Nähe zu der Kurstadt Bad Nauheim, welche sehr angenehm durch die Stadtbusse zu erreichen ist. In nur wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof, welcher sich in Bad Nauheim befindet. Grundlegende Einrichtungen wie Vereine, Bank, Restaurants usw., sind in Schwalheim vorzufinden. Der bekannte „Sauerbrunnen“, der direkt an Schwalheim angrenzt, stellt einer Vielzahl von Menschen Tag für Tag Trinkwasser zur Verfügung. Schwalheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine Nähe zu Frankfurt bestens gelegen. Über die Bundesstraße (B3) gelangt man in nur wenigen Minuten Autofahrt zu dem Autobahnanschluss Richtung Frankfurt und Kassel (A5).  
Verkehrsanbindung: Schwalheim befindet sich nur ca. 5 km von der Auffahrt zur Bundesautobahn A45 entfernt. Der Stadtteil verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Bad Nauheim und Friedberg. Beide Städte bieten Bahnhöfe, die eine regelmäßige Verbindung in Richtung Frankfurt am Main ermöglichen.

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 321.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Objektnummer: 24009030 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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