

Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Gepflegte 4-Zimmerwohnung in ruhiger und grüner Lage von Bad Schwalbach/ Heimbach

Objektnummer: 24108002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24108002
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	99.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Die Immobilie



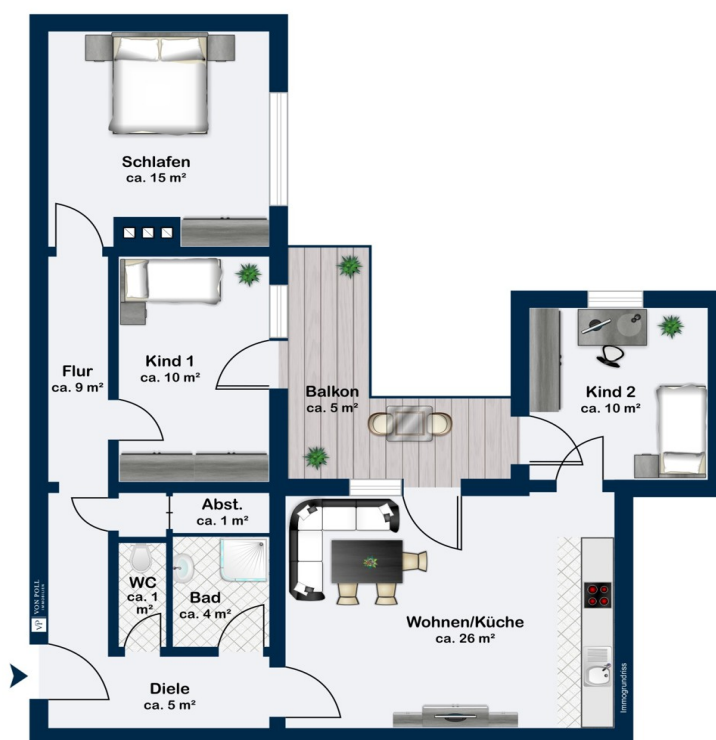
Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Ein erster Eindruck

Diese sehr gepflegte 4 Zimmerwohnung liegt im 1. Obergeschoss in einem 24 Parteien-Haus verfügt über eine geschickte Raumaufteilung und befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohnensemble aus dem Jahr 1982. Freundlich und funktional aufgegliedert befindet sich in dem großzügigen Wohn- und Esszimmer eine offene KÜcheneinheit mit einer modernen Einbaulösung inkl. Geräten. Die Wohnung verfügt auf einer Wohnfläche von ca. 85 m² über insgesamt 4 Zimmer, ein Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC und ein Abstellraum. Das Bad verfügt auch über einen eigenen Waschmaschinenanschluss und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Zimmer sind optimal geschnitten und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dem großzügigen und gemütlichen Balkon kann man herrlich entspannen und die frische Luft genießen. Das ist Balkon vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus zugänglich. Zur Wohnung gehört ein gut geschützter Stellplatz in einer Sammelgarage. Ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Selbstverständlich steht ein eigener Kellerraum in dieser Wohnanlage zur Verfügung. Eine schöne Wohnung, in der Sie sich wohlfühlen werden!

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Balkon
- Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Holzfenster, zweifach verglast
- 2018 wurde die Fassade / Balkone gestrichen
- 1 Stellplatz in der Sammelgarage

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Alles zum Standort

Der Kurort Bad Schwalbach liegt im Rheingau-Taunus-Kreis und ist ca. 20 km von Wiesbaden entfernt. Bad Schwalbach ist hervorragend erreichbar über die Bundesstraße B260 sowie die Bundesstraßen B54 und B275. Die Kreisstadt mit seinen gut 11.000 Einwohnern verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Aldi, Lidl, Netto, REWE und Edeka) Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés. Kindergärten, Grundschule und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sind ebenfalls hier angesiedelt. Über Taunusstein gelangen Sie zur A3 Köln/Frankfurt, ansonsten sind Sie in ca. 20 Min. in Wiesbaden, 35 Min. am Flughafen

Objektnummer: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 99.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a Taunusstein
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com