

Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

????????? ??????????: 24108002



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

????? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24108002	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	????? ??????????????	2012
????????	4	?????????	???????
?????????????? ???	3	??????????????	???????????????
????????????	1	????????????????????	ca. 12 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1982	????????	WC ??????????????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ????????? ???????????????		

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	99.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.10.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ?????????



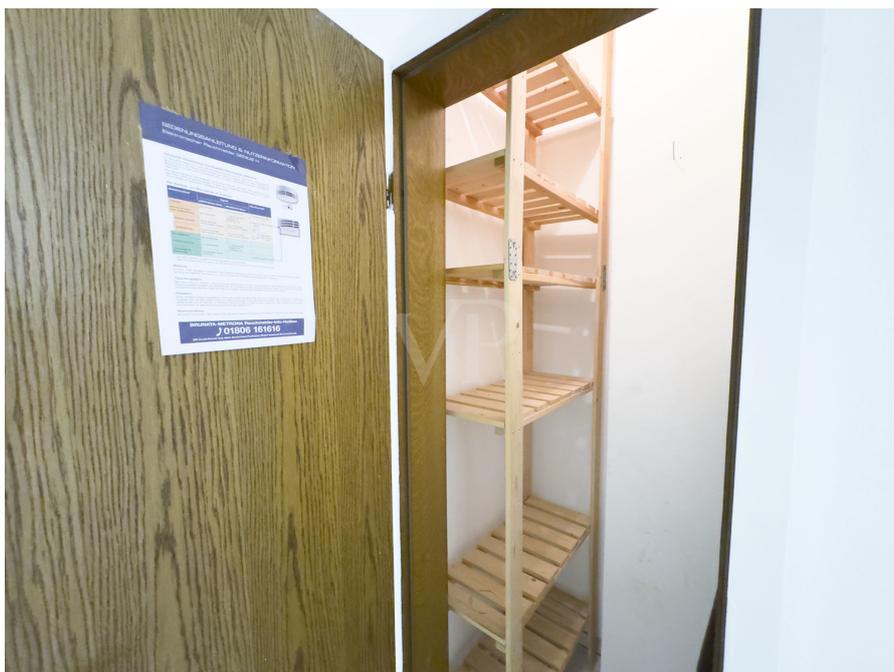
???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ?????????



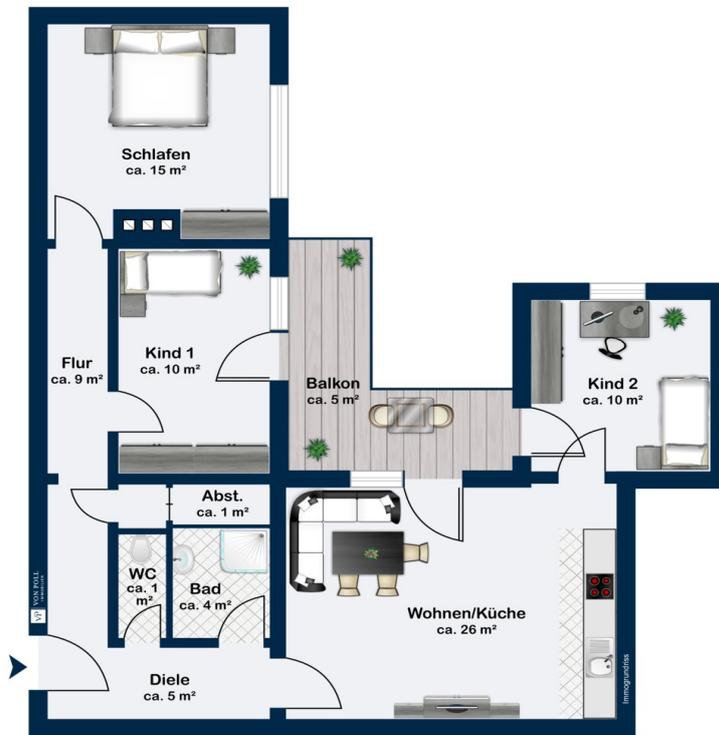
???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

???????



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

??????? ???????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

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 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

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

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

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

??????? ???????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2027.  
 Endenergieverbrauch beträgt 99.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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