

Bad Nauheim / Schwalheim

# Einfamilienhaus mit tollem Garten in bester Lage

???????? ??????????: 24009034



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

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 527 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

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

??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ??? ??????

|                                |                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????             | 24009034                                                 |
| ???????????                    | ca. 122 m²                                               |
| ????? ??????                   | ?????????????? ?????                                     |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????                             |
| ?????????                      | 4                                                        |
| ????????????? ???<br>????????? | 1                                                        |
| ?????????                      | 2                                                        |
| ????? ?????????????            | 1987                                                     |
| ????? ?????????????            | 2 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>1 x ??????? |

|                                |                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 619.000 EUR                                                                                |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????                                                          |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises      |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                                    |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 69 m²                                                                                  |
| ???????                        | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

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

|                                                     |                       |                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????   | 173.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.07.2034            | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ?????????????<br>??????????                |                |

???????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ?????????





??????? ???????? : 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ????????





??????? ???????? : 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ????????



???????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ?????????





???????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ?????????



??????? ???????? : 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ????????





??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ????????





???????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ?????????





???????? ??: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ???????





??????? ???????? : 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

?? ????????



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)



??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein ideal geschnittenes Einfamilienhaus in ruhiger und angenehmer Ortsrandlage von Bad Nauheim- Schwalheim. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen bietet Gemütlichkeit. Von dort gelangen Sie direkt auf einen der beiden südlich ausgerichteten Balkone. Im liebevoll angelegten Garten können Sie herrlich entspannen, für die Kinder ist ausreichend Platz zu Spielen und Toben vorhanden. Die Grillecke und das Gartenhaus laden zu geselligen Grillabenden ein. Der Hof bietet neben der Garage zusätzlich Platz für zwei Autos. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Tageslichtbad drei geräumige Schlafzimmer sowie ein weiterer Sonnenbalkon.

Aufteilung: Erdgeschoss: - Wohn-Essbereich mit Austritt zum Balkon - separate Küche - Diele - Gäste-WC mit Dusche 1. Obergeschoss: - Diele - Kinderzimmer - Schlafzimmer mit Austritt zum Balkon - Kinderzimmer mit Austritt zum Balkon - Tageslichtbad mit Wanne Kellergeschoss: - Hobby-/Gästeraum - Diele - Waschraum - Vorratsraum - Heizraum Sonstiges: - Garage - 2 PKW-Stellplätze - Gartenhaus - Grill/Steinofen

??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

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

Der Bad Nauheimer Ortsteil Schwalheim liegt im Herzen der Wetterau, inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus und profitiert von der Nähe zu Bad Nauheim, welche sehr angenehm durch die Stadtbusse zu erreichen ist. In nur wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Vereine, Bank, Restaurants usw. sind in Schwalheim vorzufinden. Der bekannte „Sauerbrunnen“, welcher direkt an Schwalheim angrenzt, stellt einer Vielzahl von Menschen Tag für Tag Trinkwasser zur Verfügung.

Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße (B3) gelangt man in nur wenigen Minuten Autofahrt zu dem Autobahnanschluss Richtung Frankfurt und Kassel (A5). Schwalheim befindet sich ca. 9 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.



??????? ?????????: 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 173.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ???????? : 24009034 - 61231 Bad Nauheim / Schwalheim

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

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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