

Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

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

CODICE OGGETTO: 24108002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24108002
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio multipiano

Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.10.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	99.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## La proprietà





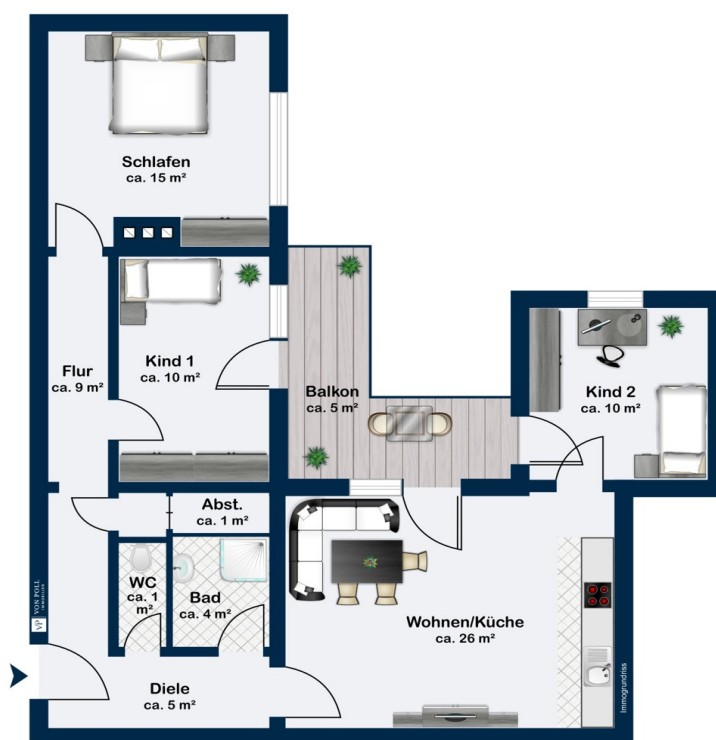
CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

## Tutto sulla posizione

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



**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24108002 - 65307 Bad Schwalbach / Heimbach – Heimbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a Taunusstein  
E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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