Bad Schwalbach / Hettenhain

Neuer Preis: gepflegtes 3 Parteienhaus in einem naturnahen Umfeld

Objektnummer: 26108002



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 318 m²

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

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

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26108002
Wohnfläche	ca. 216 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1998
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 216 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie

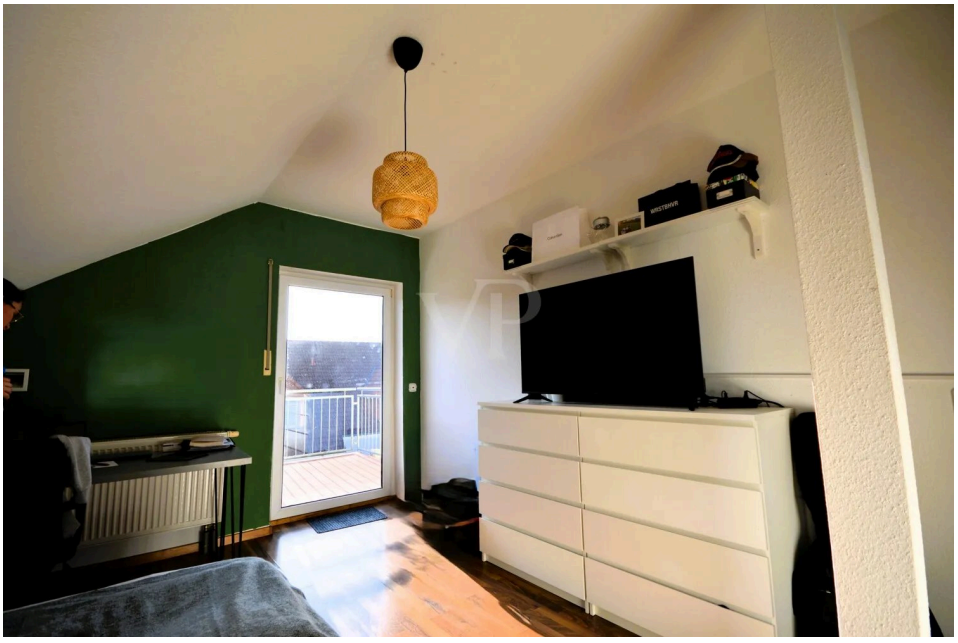




Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie

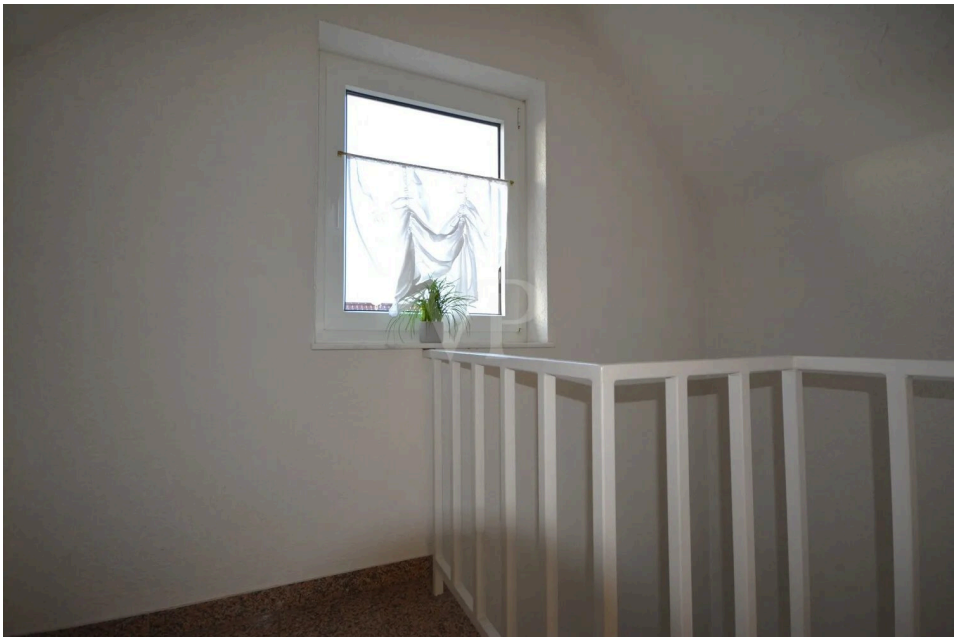




Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

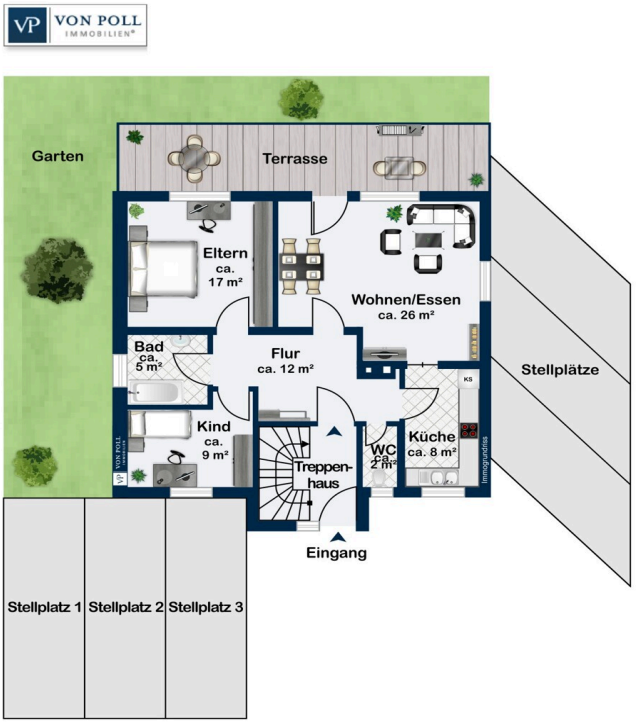
Die Immobilie



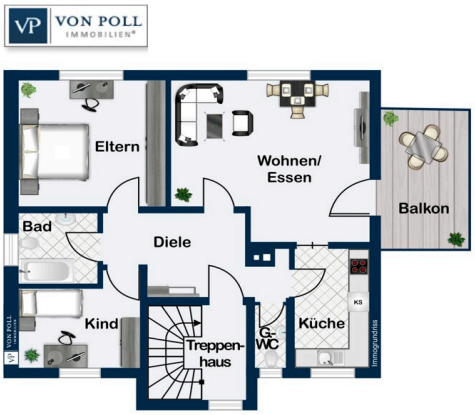


Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

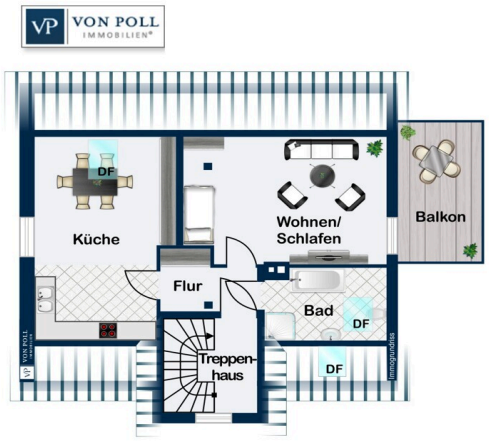
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Ein erster Eindruck

Diese überschaubare, top gepflegte Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten im Grünen bietet viele Möglichkeiten. Regelmäßig instand gehalten und modernisiert steht diese Immobilie in der Frischluftschneise von Bad Schwalbach - die Mieter dieser Anlage genießen Ruhe und Natur und sind doch innerhalb kürzester Zeit an ihrer Arbeitsstelle...

Im EG befindet sich eine modernisierte 3 Zimmer-Wohnung mit neuem Tageslichtbad, Vinylparkett und einem eigenen Gartenanteil - diese Wohnung, aktuell ohne Kücheneinbauten, ist ab dem 01.06. nicht mehr vermietet und könnte idealerweise direkt neu vermietet werden oder steht zur Eigennutzung bereit.
Das 1. OG verfügt über denselben Grundriss, hier aber mit einem sonnigen Balkonanbau ebenfalls sehr attraktiv und an solide Mieter vergeben.
Das DG mit 2 Zimmern, davon das Wohnzimmer mit offener Küche wird ebenfalls durch einen Sonnenbalkon aufgewertet und ist ebenfalls vermietet.

Im ebenfalls sehr gepflegten KG haben Sie großzügige Kellerräume für die Mietparteien und einen Waschkellerbereich. Abgerundet wird dieses 3-Parteienhaus mit 6 Außen-Stellplätzen.

Die Mieteinnahmen nennen wir gern auf Anfrage und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Ausstattung und Details

- PV-Anlage, Förderung bis zum 31.12.2026, danach Akkueinbau und VK an die Mieter möglich
- Glasfaser bis zum Haus
- Balkonvorbauelement 1.OG und DG
- 6 PKW-Stellplätze1
- 2 Kaminöfen (EG,1.OG)
- Sonnenmarkise mit Seitenteil im EG
- Gartenanteil im EG
- Satellit
- Vinyl- oder Fliesenboden
- großzügige Kellerräume mit jeweils eigenem WM-Anschluss

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Alles zum Standort

Der Ortsteil Hettenhain gehört zur Kurstadt Bad Schwalbach im Rheingau-Taunus-Kreis und befindet sich auf ca. 380m Höhe südöstlich von Bad Schwalbach im westlichen Taunus.
Als einer der größten Ortsteile von SWA (ca. 1000 EW) zeichnet sich dieser Stadtteil durch seine naturnahe und v.a gesunde Höhenlage aus!

Im Ort selber befindet sich ein beliebter Kindergarten, Schulen (Gesamtschule, Grundschule) sind mit dem Bus nach Bad Schwalbach leicht erreichbar

Es besteht eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, Dank der B54 und B260 haben Sie eine zügige Anbindung an Wiesbaden bzw. A66 in alle Richtungen. Natürlich gibt es eine gute Busverbindung nach SWA oder Wi.

Objektnummer: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Sonstige Angaben

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: 26108002 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com