Bad Schwalbach

Schön geschnittene 3 Zi.- Neubau Wohnung mit 2 Balkonen - Niedrigenergie !

Objektnummer: 26108015



KAUFPREIS: 343.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.87 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

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

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26108015
Wohnfläche	ca. 72.87 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	343.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	23.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

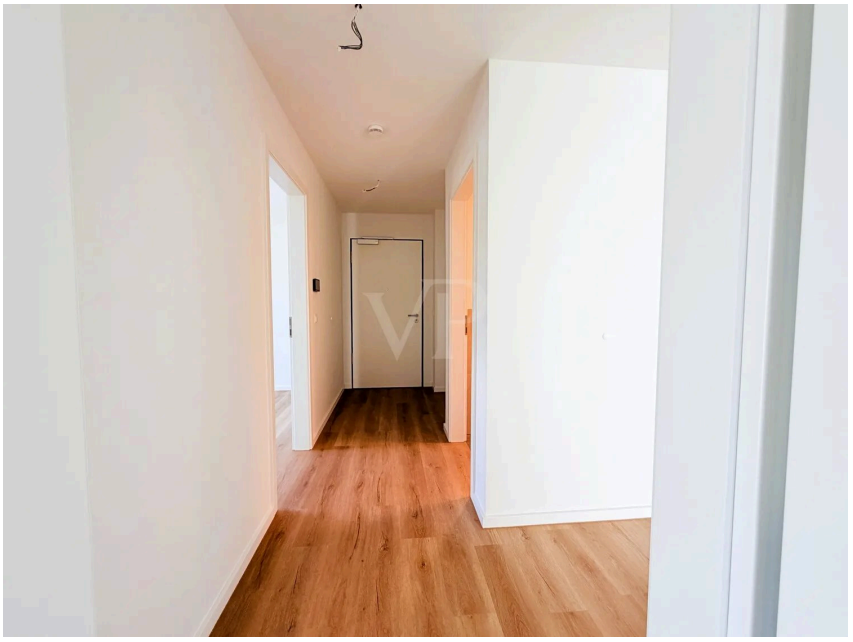
Die Immobilie

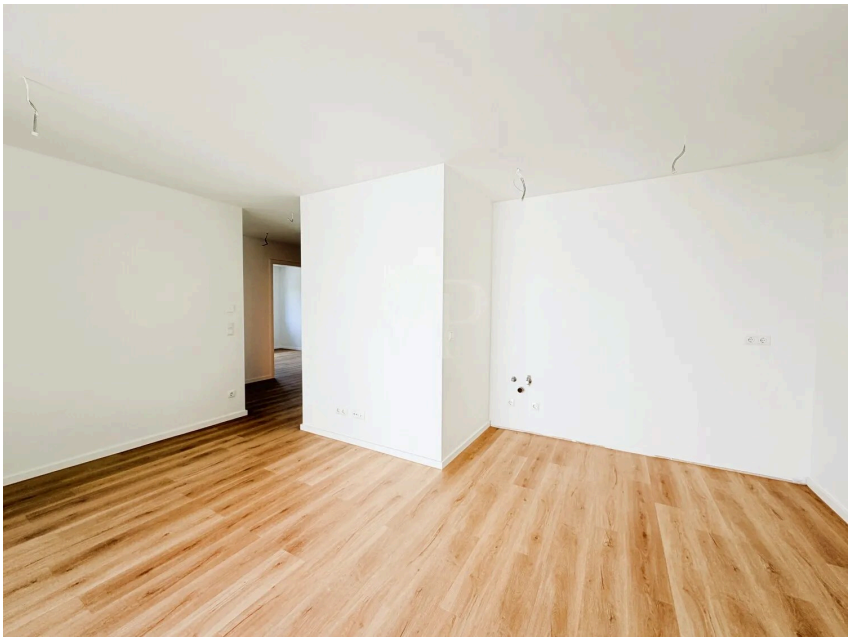




Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Die Immobilie

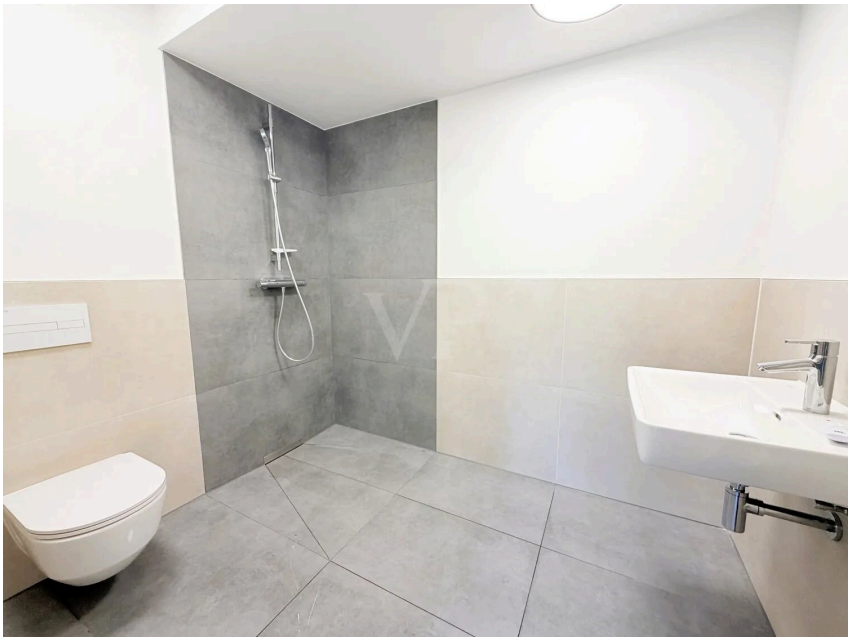




Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Die Immobilie



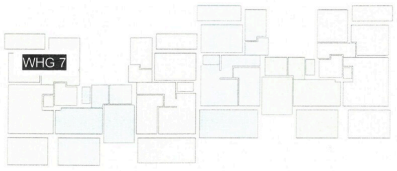


Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Grundrisse



Bezeichnung	Funktion		Wohnfläche
01	Flur		6,35 m²
02	Bad		5,36 m²
03	Abstellraum		1,33 m²
04	Kochen/Essen/Wohnen		24,03 m²
05	Schlafen		12,33 m²
06	Kind		12,39 m²
07	Balkon Nord (50%)	10,89 m² * 0,5	5,45 m²
08	Balkon Süd (50%)	11,25 m² * 0,5	5,63 m²
Wohnfläche / Grundfläche			**72,87 m²**



7

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: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Ein erster Eindruck

Interessante Kapitalanlage in einem fertiggestellten Neubaukomplex mit 18 Wohneinheiten, wovon bereits 10 Einheiten verkauft und bewohnt sind!

Hier erwerben Sie eine seniorengerechte Obergeschosswohnung mit 3 Zimmern, Bad, und 2 Balkonen - vergleichbare Mieteinnahmen im Haus liegen zwischen EUR 14.- und EUR 16.- pro m² Wohnfläche! Für Kapitalanleger und/oder Selbstnutzer gleichermaßen interessant!

Grundsolide, gehobene Bauweise in ruhiger, grüner Blicklage von Bad Schwalbach. Niedrigenergie und PV-Anlage - modernste Technik, die überzeugt!

Zur Wohnung gehört 1 Tiefgaragen-Stellplatz zu EUR 25.000.- und optional kann ein Außenstellplatz zu EUR 8.000.- erworben werden.

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Ausstattung und Details

- VinylClick Böden
- Be- und Entlüftung
- Kunststofffenster, doppeltverglast
- IPad Sprechanlage mit Kameraführung
- LAN-Zugang
- 2 Balkone
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- PV-Anlage
- TG-Stellplatz
- Außenstellplatz optional

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

Alles zum Standort

In absolut ruhiger und grüner Blicklage von Bad Schwalbach in einem gepflegten Umfeld gelegen.

Bad Schwalbach mit seinen ca. 12.000 Einwohnern ist die Kreisstadt des Rheingau-Taunus-Kreises und liegt rund 20km nordwestlich von Wiesbaden im gesunden Naturpark Rhein-Taunus.
Als traditionsreicher Kurort mit Mineral-und Moorheilbad sowie anerkanntem Kneipp-Kurort verbindet diese Stadt Wohn- und Lebensqualität in einem naturnahen Erholungsumfeld.

Der Rheingau mit seinen charmanten Weinorten sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden sind nahegelegen. Die Infratsruktur umfasst zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung (Krankenhaus).

Über die Bundesstraßen B260, B54 und B275 bestehen hervorragend Verkehrsanbindungen an Wiesbaden, Mainz, Frankfurt sowie Limburg und den Frankfurter Flughafen.

Objektnummer: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

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: 26108015 - 65307 Bad Schwalbach

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