Bad Schwalbach / Hettenhain

Solides EFH mit viel Platz und Gestaltungspotenzial in beliebter Lage

Objektnummer: 26108024



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 304 m²

Objektnummer: 26108024 - 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: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26108024
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	240.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	260.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

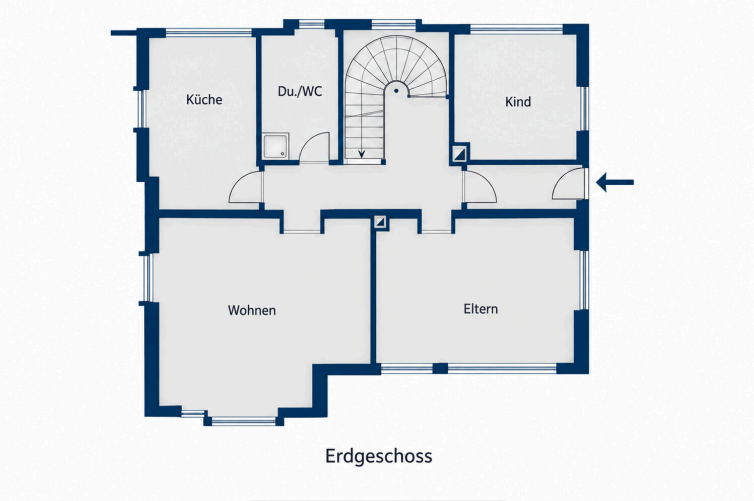
Die Immobilie

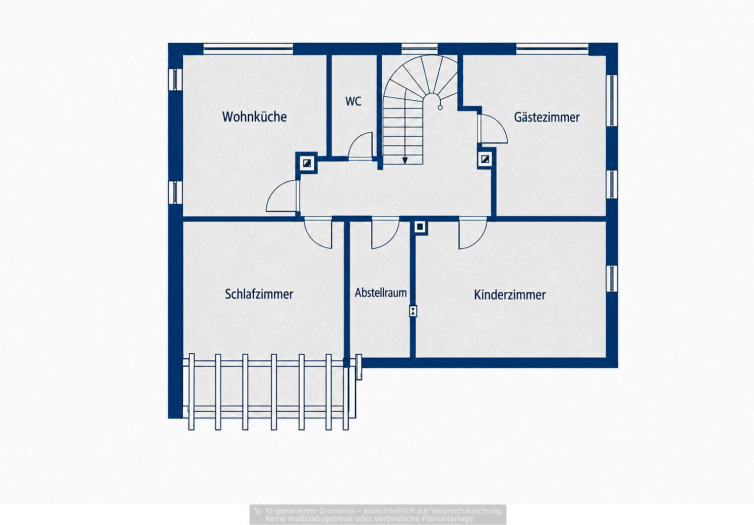




Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Grundrisse







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: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Wohnhaus aus dem Jahr 1961/62 bietet eine solide Grundlage für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und dabei gerne selbst Hand anlegen möchten.

Auf rund 140 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen und insgesamt sechs Zimmer, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenhaus – hier lässt sich vieles verwirklichen.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer, eine Wohnküche, ein WC und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Durch die vorhandene Aufteilung ist auch eine Nutzung durch zwei Generationen unter einem Dach durchaus denkbar.

Zusätzlichen Platz bietet das Kellergeschoss: Hier stehen großzügige Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung. Eine vorhandene Werkstatt bietet ideale Voraussetzungen für handwerklich Aktive und Bastler. Ein besonderes Extra ist die bereits vorhandene und nutzungsfähige Sauna, die den Kellerbereich ergänzt.

Das Grundstück ist mit ca. 300 m² überschaubar und damit angenehm pflegeleicht. Eine Terrasse, ein überdachter Freisitz sowie ein kleiner Garten bieten dennoch ausreichend Platz, um die Freizeit im Freien zu genießen, gemütlich zusammenzusitzen oder die warmen Sommerabende ausklingen zu lassen. Eine Garage und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, insgesamt guten und bewohnbarem Zustand. Die solide Massivbauweise bildet eine gute Basis für die weitere Nutzung. Dennoch sollten zeitgemäße Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden.

Hier sind Ihre Ideen gefragt! Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich aus diesem Haus ein wunderbares Zuhause mit ganz persönlicher Note schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, vorhandene Möglichkeiten auszuschöpfen und Ihre eigenen Wohnvorstellungen Schritt für Schritt umzusetzen.

Eine interessante Immobilie für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und alle, die lieber ein Haus mit Potenzial gestalten, statt ein fertiges Zuhause von der Stange zu kaufen.

Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Ausstattung und Details

- massiv gebautes Haus ca. 1961/62
- Kellerdecke: Stahlbeton
- Decke im EG: Holzbalken
- Kelleraußenwände und Mittelwand: 30er bzw. 24er Steine
- Dach: Dachziegel (ungedämmt)
- Elektrik (ca. 20 Jahre alt)
- Heizung: Junkers Gasbrennwerttherme (ca. 2004)
- Innenwände (tw. mit Styropor + Rigips verkleidet)
- Fenster: Kunststofffenster doppelt verglast (Ende 80-er, Anfang 90-er Jahre)
- Küchenfenster (2009)
- Bad im EG mit Badewanne und Dusche (80-er Jahre)
- funktionsfähige Sauna im KG
- Waschküche und Dusche im KG
- Werkstattraum im KG
- Garage
- Außenstellplatz

Objektnummer: 26108024 - 65307 Bad Schwalbach / Hettenhain

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Stadtteil Hettenhain der Kurstadt Bad Schwalbach. Der charmante, dörflich geprägte Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, ein angenehmes Wohnumfeld und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben aus. Zahlreiche Vereine und ein reges Dorfleben sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Mit einer Kindertagesstätte , dem örtlichen Sportverein sowie dem zentral gelegenen Bürgerhaus als Treffpunkt für Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet der Ort insbesondere Familien und aktiven Menschen ein attraktives Umfeld.

Die nur wenige Fahrminuten entfernte Kernstadt Bad Schwalbach bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen und weitere Betreuungsangebote sind dort vorhanden.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sind zudem die Nachbarorte sowie die Städte Taunusstein, Wiesbaden und der Rheingau gut erreichbar.

Hettenhain verbindet somit auf angenehme Weise das ruhige und familiäre Wohnen in einem gewachsenen Dorf mit der Nähe zu den vielfältigen Versorgungs- und Freizeitangeboten der Kurstadt Bad Schwalbach.

Objektnummer: 26108024 - 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: 26108024 - 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