

# Exposé

## Terrassenwohnung in Schwalbach am Taunus

### 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil in Schwalbach am Taunus



Objekt-Nr. OM-416484

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **382.000 €**

65824 Schwalbach am Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,19 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	7,93 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr 1996, mit 14 Einheiten.

Die Wohnung befindet sich in einer der Dietmar-Bücher-Wohnanlagen, die vorwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Sie liegt in zentraler Lage von Schwalbach am Taunus: Supermärkte, Drogerie, Apotheken, Ärztehaus, S-Bahn und Busstationen, sowie die Bibliothek sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine Terrasse, die direkt in den allein nutzbaren Gartenanteil führt, sowie über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz und einen eigenen PKW-Außenstellplatz, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Ein Kellerraum mit Stromanschluss bietet weiteren Stauraum.

Gesamtfläche der Wohnung: 69,19 m<sup>2</sup>

Wohn/Esszimmer: 25,51 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer/Eltern: 12,56 m<sup>2</sup>

Büro/Kind: 8,66 m<sup>2</sup>

Küche: 5,14 m<sup>2</sup>

Bad: 5,57 m<sup>2</sup>

Diele: 5,69 m<sup>2</sup>

Flur: 3,76 m<sup>2</sup>

Terrasse: 7,27 m<sup>2</sup>

Kellerraum: 7.93 m<sup>2</sup>

Energieeffizienzklasse: A

Endenergieverbrauch: 39.8 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Endenergieverbrauch: 32.6 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Heizungsart: Fernwärme

Ausstattung:

+ 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

+ Baujahr 1996

+ ca. 69 qm

+ Bad mit Wanne und Dusche (Tageslichtbad)

+ ein allein nutzbarer Gartenanteil

+ Kamin

+ Fliesen & Laminatböden

+ elektrische Rollladen an allen Fenstern

+ Kellerraum mit Stromanschluss

+ 1 PKW-Stellplatz auf dem Parkdeck

+ 1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (ist zur Zeit an einem langfristigen Mieter für 90,00 Euro pro Monat vermietet; Kündigungsfrist ist 3 Monate zum Monatsende)

- + Fahrradabstellraum
- + allgemeiner Waschraum im KG
- + Aufzug
- + stufenlos begehbar vom Haupteingang sowie von der Terrasse
- + nur einige überschaubare Renovierungsmaßnahmen vor dem Einzug sind notwendig
- + die Küche (nach Maß hergestellt von Möbel Sachs) mit funktionierenden Geräten (Kühlschrank und Geschirrspüler von Siemens, Herd und Backofen von Bosch, Spülen von BLANCO) sowie weiteres Mobiliar können gegen Ablösepreis übernommen werden.
- + Nichtraucher Haushalt

Relevante Information für Eltern der Grundschüler: Grundschulbezirk der Wohnung ist Geschwister-Scholl-Schule.

Die Wohnung ist momentan vom Eigentümer bewohnt, wird aufgrund des Umzugs verkauft und ist voraussichtlich ab dem 01.04.2026 verfügbar. Die Bilder der Wohnung im Exposé sind aus dem Jahr 2018.

Falls Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten oder weitere Informationen zur Wohnung benötigen, dann schicken Sie eine Nachricht unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse und der Telefonnummer, unter der ich Sie gut erreichen kann.

Ich werde Sie dann zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

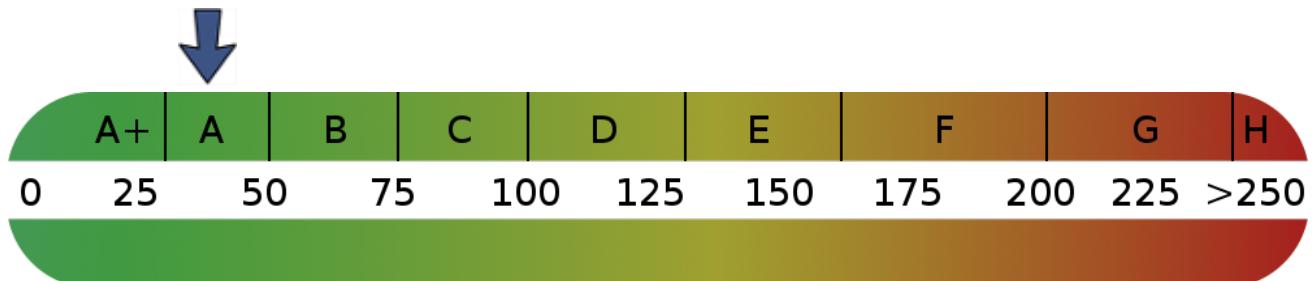
**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Zimmer Gross

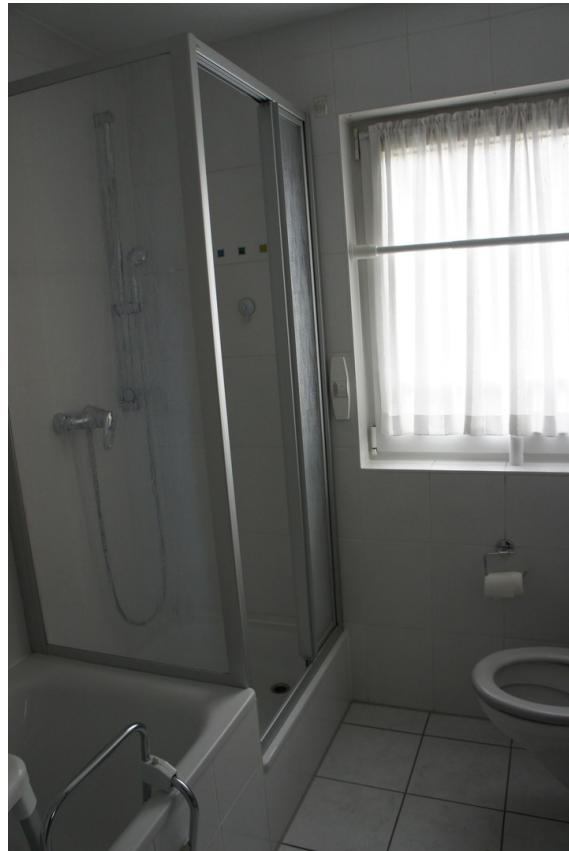


Zimmer Klein



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten Teil 1



Garten Teil 2

# Exposé - Grundrisse

