

Exposé

Einfamilienhaus in Schwalbach

Attraktives Einfamilienhaus für Familien und Gartenliebhaber



Objekt-Nr. OM-443667

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Chris

65824 Schwalbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	673,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	69,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist ein gepflegtes, freistehendes, zweistöckiges Einfamilienhaus mit rund 130 qm Wohnfläche auf einem Grundstück von 673 qm Größe. Baujahr 1910; erweitert um einen Anbau mit Wintergarten 1995 und saniert 2014.

Heute erwartet Sie ein Zuhause mit gehobener Wohnqualität auf zwei Ebenen in zentraler Lage von 65824 Schwalbach am Taunus. Im Angebot enthalten sind Einbauküche, ein modernes Masterbad, Gästebad mit Dusche und WC, fünf Zimmer inklusive Wintergarten mit einer großen, sonnigen Terrasse. 2023 erfolgte der Einbau einer effizienten, modernen Gasheizung von Viessmann, per WLAN steuerbar.

Der Energiebedarfsausweis der Klasse H liegt vor, was bei Immobilien dieses Baujahrs nicht ungewöhnlich ist und bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt wurde. Erste Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. Einsparungen wurden mit der Isolierung der oberen Geschossdecke und dem Einbau einer effizienten Gasheizung in 2023 realisiert. Das Haus bietet Ihnen die Gelegenheit, eine solide Immobilie zu erwerben und Ihr künftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Möglichkeiten energetisch weiter zu optimieren.

Das Haus zeichnet sich durch eine helle, freundliche Atmosphäre aus, die Ihnen entspanntes Wohnen ermöglicht. Einkaufsmärkte, alle Schulformen, Ärzte und Apotheke sind fußläufig erreichbar. Es eignet sich für Familien mit Kindern und Gartenliebhaber.

Top Verkehrsanbindung auch nach Frankfurt und zum Flughafen. Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Die Adresse für Besichtigungen erhalten Sie direkt vom Eigentümer.

BITTE KEINE MAKLER!

Ausstattung

Ausstattung

Küche: Moderne Einbauküche, Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube mit Kaminanschluss.

Wohn-/Wintergarten: Heller und lichtdurchfluteter Wintergarten mit elektrischen Markisen.

Terrasse: Große Terrasse mit Süd-/Westausrichtung

Bodenbeläge:

- Hochwertiges Fertigparkett in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer und Flur im OG.

- Granit-Fußboden in Wintergarten, Bad, Gäste-Bad, Treppe EG, Flur EG und Küche

- Teppichboden auf Treppe vom EG zum OG

Rollläden: Elektrisch mit Zeitsteuerung

Heizung: Moderne Viessmann Gastherme VITODENS eingebaut 03/2023; (Effizienzstufe A), online steuerbar

Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer im Keller

Kommunikation: Glasfaseranschluss durch Deutsche GigaNetz

Stellplatz: Ein Abstellplatz vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kontakt und Besichtigungstermine unter oben genannter E-Mailadresse.

Lage

Lage: 65824 Schwalbach, Main-Taunus-Kreis.

Schwalbach befindet sich mit rund 15.000 Einwohnern am Fuße des Taunus. Die Stadt ist ca. 14 km von Frankfurt und 20 km vom Frankfurter Flughafen entfernt.

Schwalbach empfiehlt sich durch seine zentrale Lage im Rhein Main Gebiet, ein wechselndes kulturelles Angebot sowie mit Wander- und Radwegen der Kategorien leicht bis anspruchsvoll.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	316,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

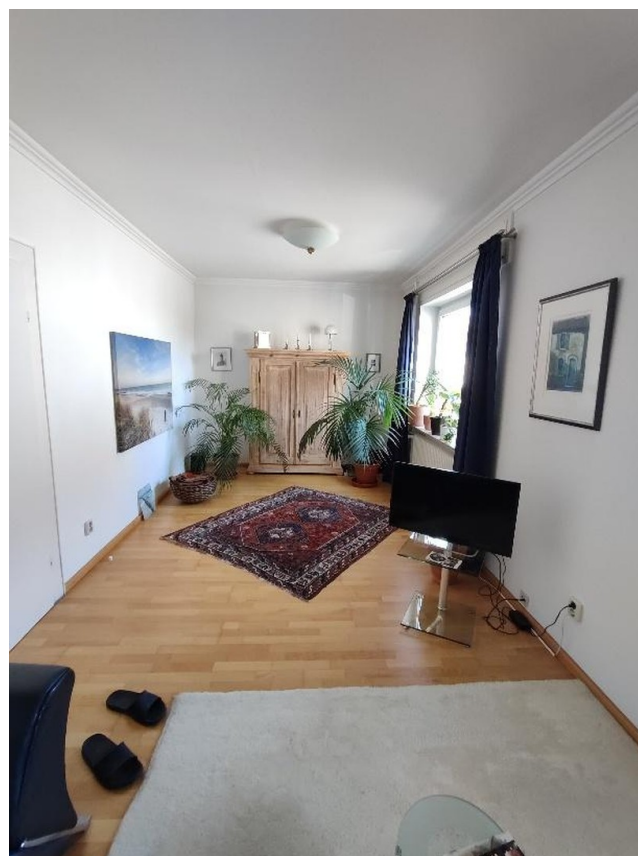


Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

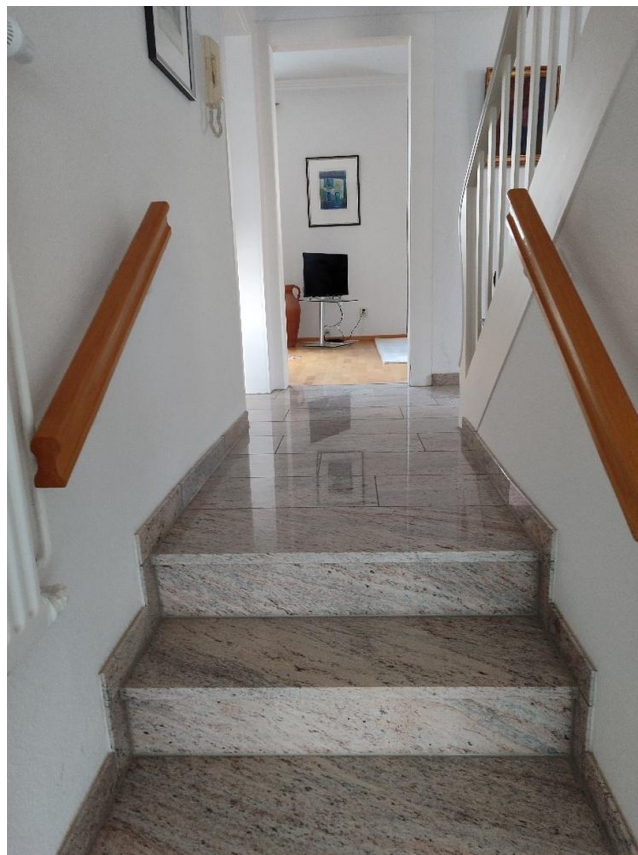


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche voll ausgestattet



Aufgang

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne OG

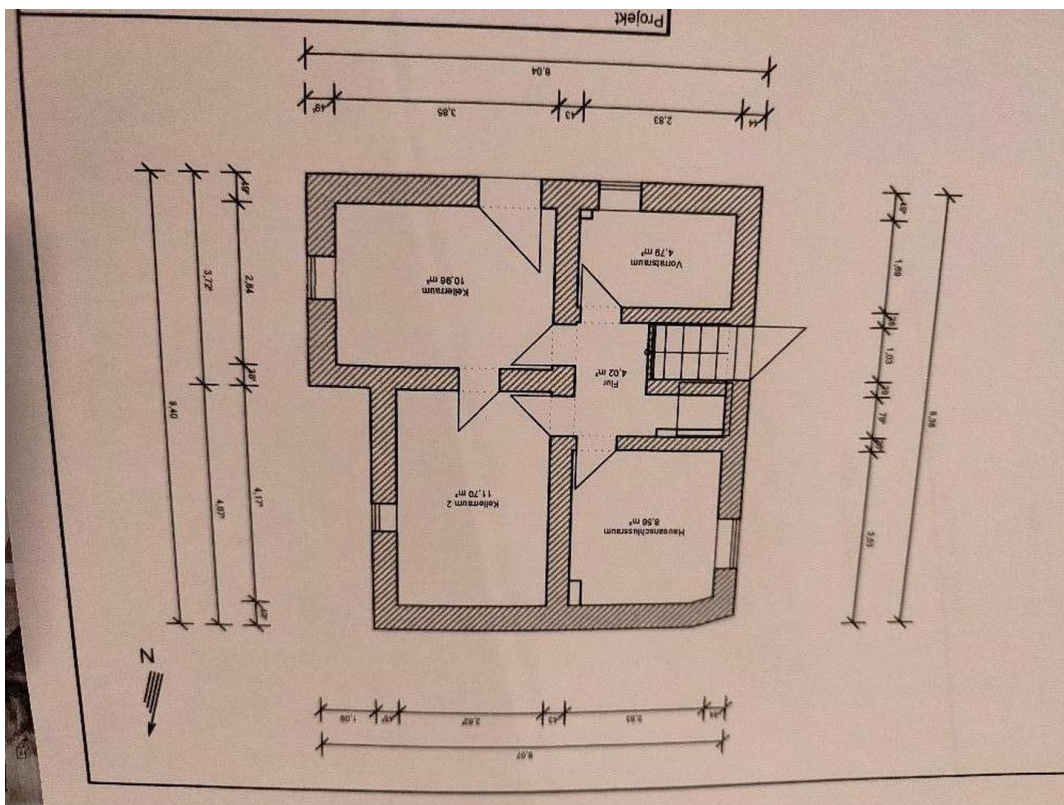


Bad OG

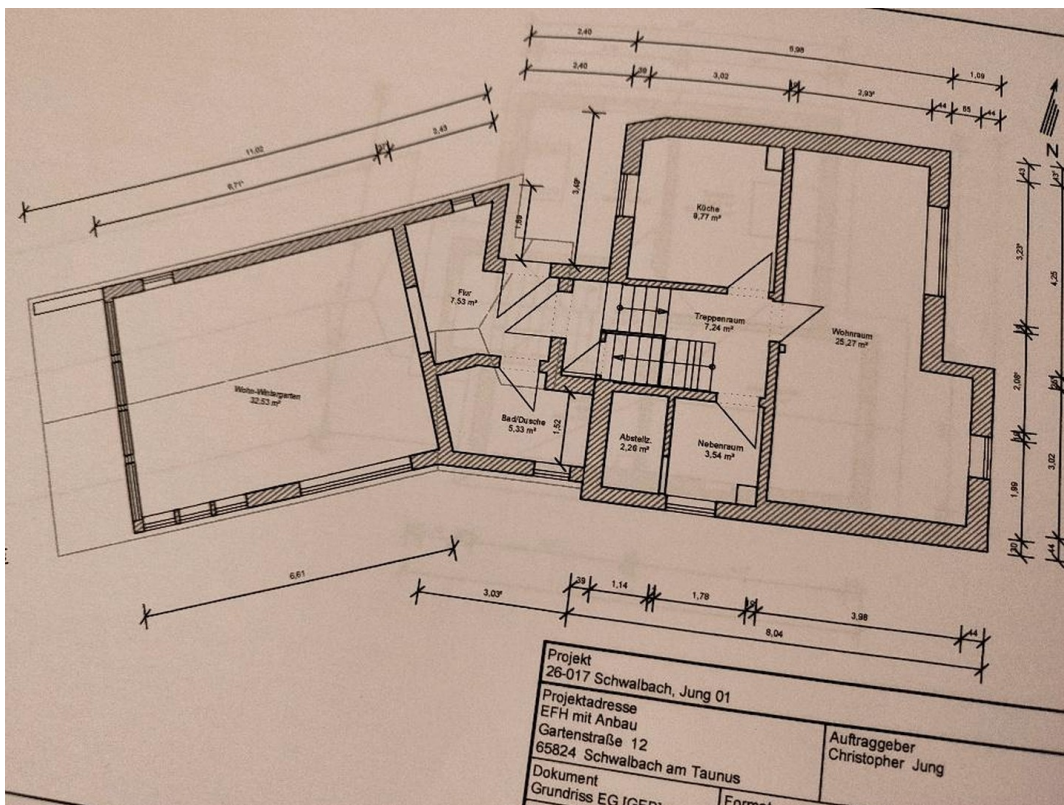


Haus von Straßenseite

Exposé - Grundrisse

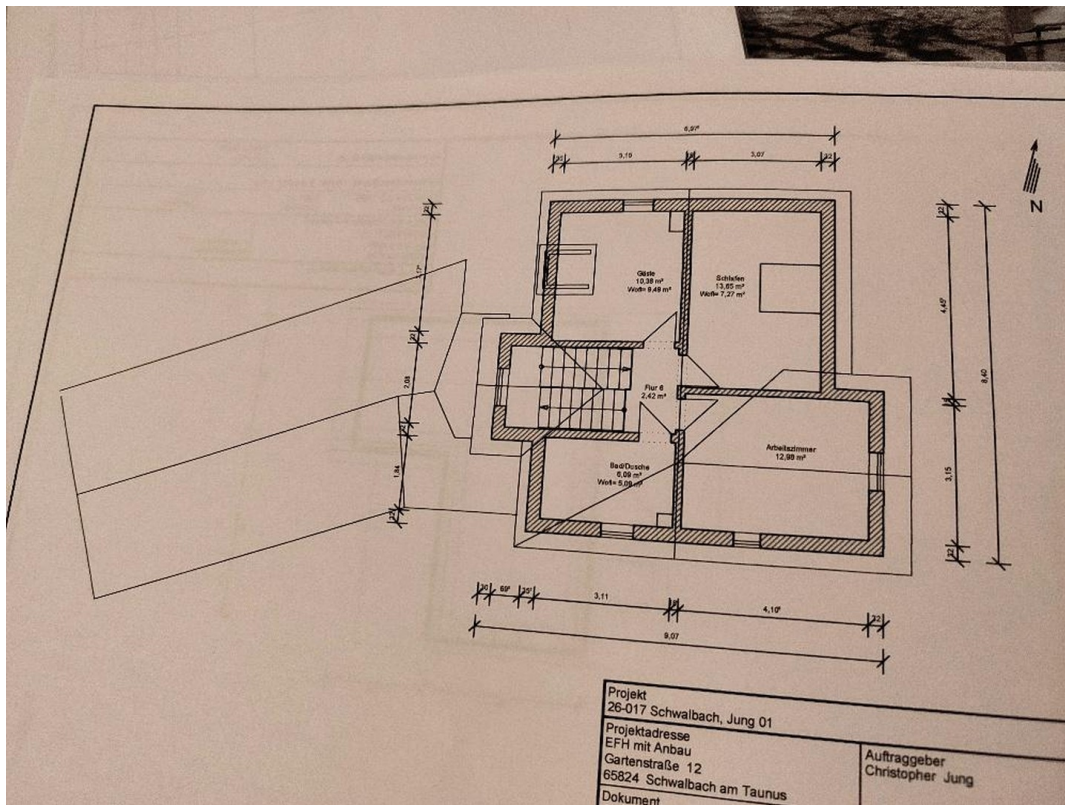


Keller

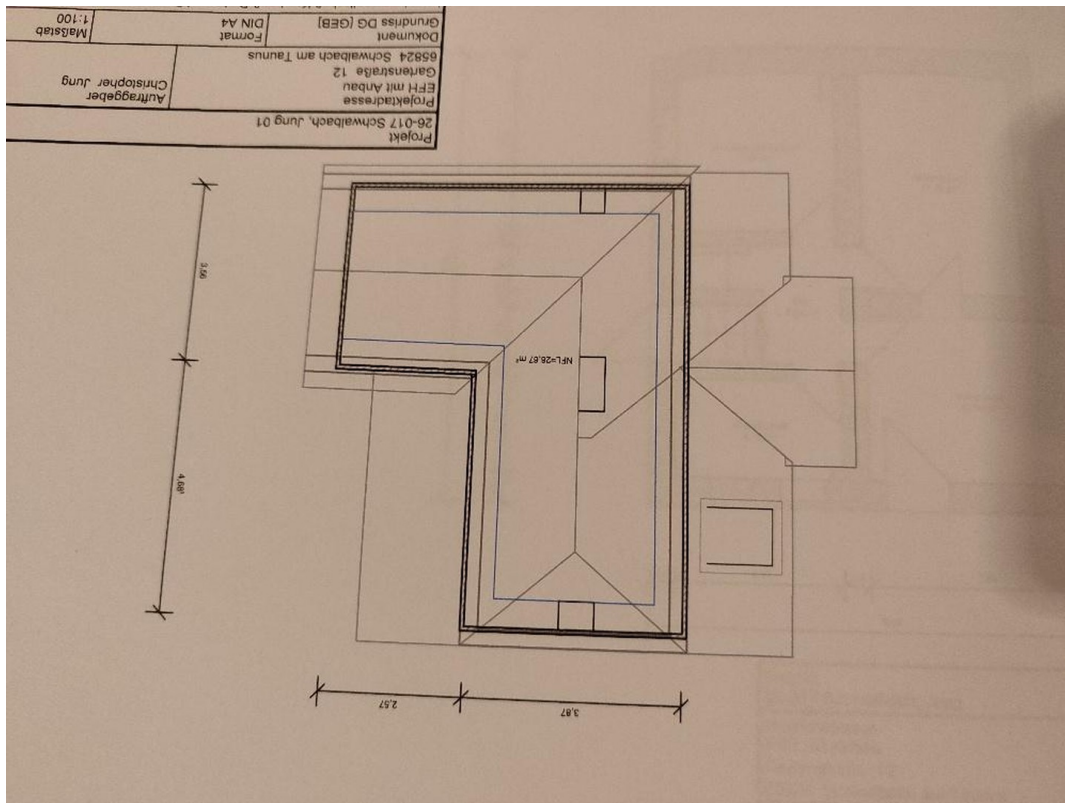


Erdgeschoß mit Anbau

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß



Dachboden