

Exposé

Einfamilienhaus in Schwalbach

Ansprechendes Zuhause für Gartenfans



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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes, Einfamilienhaus mit rund 130 qm Wohnfläche auf einem Grundstück von 673 qm Größe. Baujahr des Hauptgebäudes 1910; erweitert um einen Anbau mit Wintergarten 1995 und saniert 2014. Es erwartet Sie ein Zuhause mit gehobener Wohnqualität auf zwei Ebenen in zentraler Lage von 65824 Schwalbach am Taunus.

Im Angebot enthalten sind eine Einbauküche, ein modernes Masterbad mit Wanne, ein Gästebad mit Dusche und WC, fünf Zimmer inklusive Wintergarten, eine Garderobe und eine große, sonnige Terrasse.

Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor. Erste Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz wurden mit der Isolierung der obersten Geschossdecke und 2023 mit dem Einbau eines effizienten Viessmann Gas-Brennwertkessels realisiert. Sie erwerben eine Immobilie, die Sie nach Ihren eigenen Wünschen und Möglichkeiten weiter zu optimieren können. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Einkaufsmärkte, alle Schulformen, Ärzte, eine Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Eine helle, freundliche Atmosphäre ermöglicht Ihnen entspanntes Wohnen. Das Haus eignet sich für Familien und Gartenliebhaber.

Top Verkehrsanbindung auch nach Frankfurt und zum Flughafen.

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



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Wintergarten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



EG Einbauküche komplett



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



Masterbad



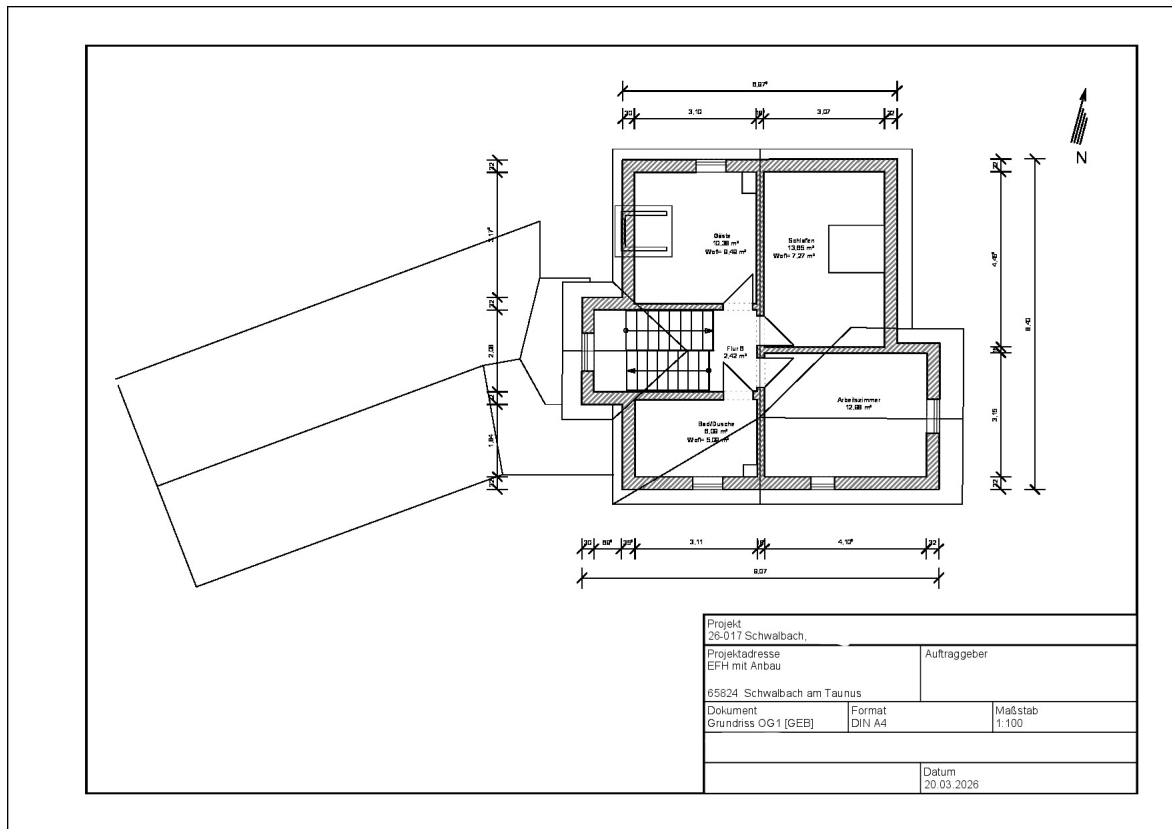
Masterbad

Exposé - Galerie

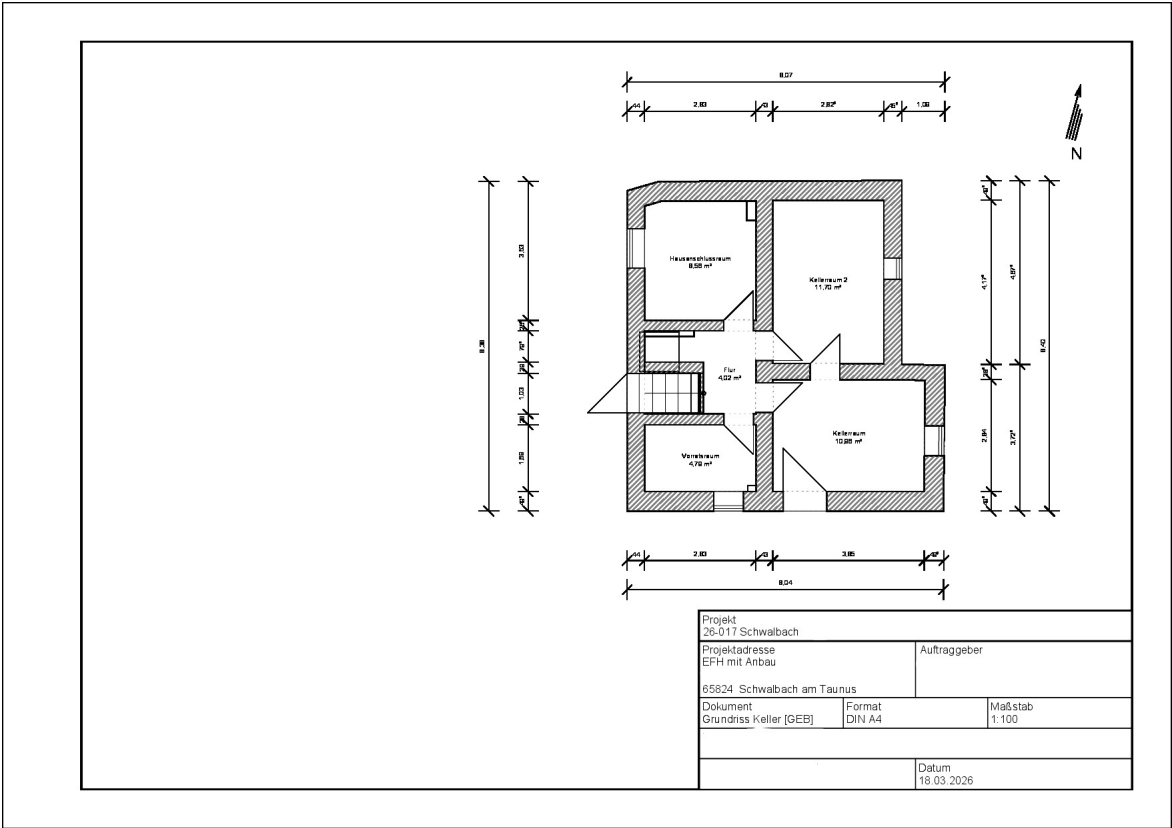


Hier lässt sich's gut leben

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

