

# Exposé

## Reihenhaus in Schwalbach am Taunus

### PROVISIONSFREIES RMH | KERNSANIERT | SCHWALBACH AM TAUNUS



Objekt-Nr. OM-461932

**Reihenhaus**

Verkauf: **799.000 €**

65824 Schwalbach am Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig kernsaniertes Reihenmittelhaus in attraktiver und gefragter Wohnlage von Schwalbach am Taunus im direkten Rhein-Main-Gebiet.

BITTE KEINE MAKLERANFARGEN!

Die Immobilie wurde ursprünglich ca. 1965 erbaut und im Jahr 2025 umfassend modernisiert und kernsaniert. Hierbei wurden große Teile des Hauses technisch sowie optisch auf einen modernen Wohnstandard gebracht.

Zusätzlich wird das Haus derzeit durch eine bereits vollständig genehmigte Aufstockung erweitert. Die bisherige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> erhöht sich hierdurch auf künftig ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die neu entstehenden Flächen der Aufstockung werden im aktuellen Rohbauzustand verkauft. Sämtliche baurechtlichen Genehmigungen sowie die entsprechenden Freigaben liegen bereits vor.

Der weitere Innenausbau kann individuell nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Auf Wunsch kann die Fertigstellung auch vollständig über die Hornung Group erfolgen. Gerne erstellen wir hierzu ein individuelles Ausbau- und Leistungsangebot.

Das Reihenmittelhaus eignet sich ideal für Familien, Berufspendler sowie Käufer, die eine modernisierte Immobilie mit zusätzlichem Ausbaupotenzial in direkter Nähe zu Frankfurt am Main suchen.

Bereits heute überzeugt die Immobilie durch zahlreiche moderne Ausstattungsmerkmale:

Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

Tageslichtbad im Obergeschoss mit Badewanne und Fenster

hochwertige Einbauküche

Balkon

Terrasse

vollunterkellertes Bereich

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Fernwärmeversorgung

Durch die Kombination aus Kernsaniierung, zusätzlicher Wohnraumerweiterung, moderner Ausstattung sowie der hervorragenden Lage in Schwalbach am Taunus hebt sich die Immobilie deutlich von klassischen Reihenhäusern vergleichbarer Baujahre ab.

Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus modernisiertem Bestand, bereits genehmigter Erweiterung sowie individuellem Gestaltungspotenzial im begehrten Rhein-Main-Gebiet.

## Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- Reihenmittelhaus in gefragter Wohnlage
- Schwalbach am Taunus
- Kernsaniierung in 2025
- Erweiterung von ca. 120 m<sup>2</sup> auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Aufstockung bereits genehmigt
- Fernwärme
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Terrasse
- Balkon
- Vollunterkellert
- Hochwertige Einbauküche
- Rohbaufläche der Aufstockung individuell ausbaubar
- Provisionsfreier Verkauf

Hinweis zur Aufstockung / Ausbau

Die derzeit entstehende zusätzliche Wohnfläche wird im Rohbauzustand verkauft. Sämtliche baurechtlichen Genehmigungen für die Aufstockung liegen bereits vor.

Der zukünftige Käufer kann den Innenausbau individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung oder Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Pommernstraße 2

65824 Schwalbach

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage von Schwalbach am Taunus im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und zählt aufgrund der hervorragenden Infrastruktur sowie der schnellen Anbindung zu den beliebten Wohnstandorten im gesamten Rhein-Main-Gebiet.

Schwalbach am Taunus verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur und bietet insbesondere für Familien, Berufspendler sowie Mitarbeiter der umliegenden Wirtschaftsstandorte ideale Voraussetzungen.

Die Frankfurter Innenstadt, Eschborn, Sulzbach sowie der gesamte Main-Taunus-Kreis sind in kurzer Zeit erreichbar. Besonders die Nähe zu den großen Arbeitgebern und Bürostandorten in Eschborn macht die Lage zusätzlich attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. S-Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Frankfurt am Main sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



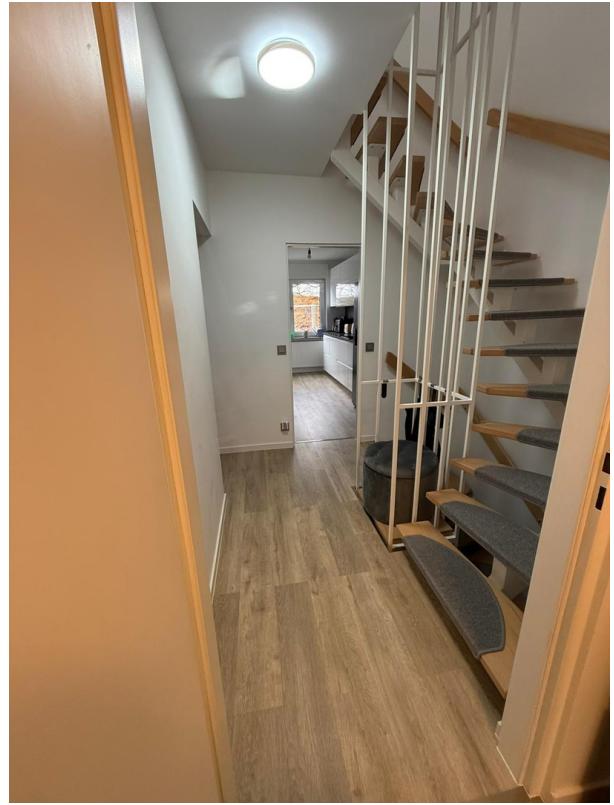
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



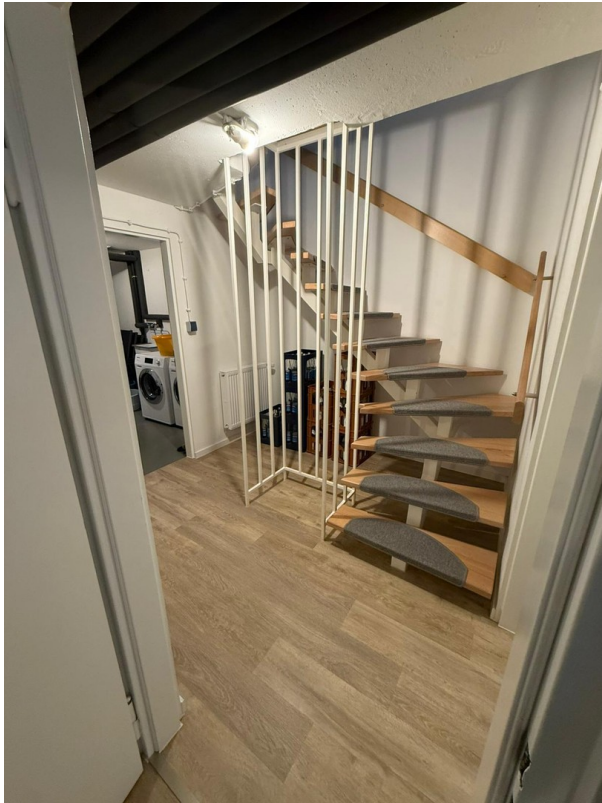
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

