

# Exposé

## Reihenendhaus in Schwalbach am Taunus

### Von Privat: Ruhig gelegenes Reiheneckhaus mit Garten und Garage



Objekt-Nr. **OM-465683**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Wiehe-Ross

65824 Schwalbach am Taunus  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1961                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 324,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer            | 3,50                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 110,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektdaten

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup> (inkl. Dachboden, Garage)

Grundstück: ca. 324 m<sup>2</sup>

Geschosse: KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)

Bauweise: Massivhaus, BJ 1961

Garage: BJ 1965, massive Bauweise, elektrisches Garagentor, zusätzlicher PKW-Stellplatz

Anbauten 1978: Erweiterung Wohnzimmer, Terrassen mit Pergola, Hobbyraum, Eingangsbereich.

Dieses gepflegte Reiheneckhaus wurde über Jahrzehnte als Familienheim genutzt und kontinuierlich instand gehalten. Es bietet Raum für individuelle Modernisierung.

Terrasse, Garten und Balkon sind nach Südwesten ausgerichtet mit schönem Blick ins Grüne.

Erdgeschoss

- Windfang mit Einbauschränk, Diele mit eingebauter Garderobe.
- Gäste-WC (Tageslicht)
- Außergewöhnlich großes Wohn- und Esszimmer dank Wohnraumerweiterung mit Kamin und Mosaikparkett.
- Moderne Einbauküche, Durchreiche zum Wohnzimmer.

Obergeschoss

- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.
- Schlafzimmer mit Klimaanlage, überdachter Balkon und Blick in den Garten.
- Kinderzimmer mit Klimaanlage
- Gäste-/Arbeitszimmer (1/2 Zimmer)

Kellergeschoss (H: 2,20m)

- Zusätzlicher Tageslichtraum mit 15,5 qm für vielseitige Nutzung ist in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.
- Werk- oder Vorratskeller mit Zugang in den Garten.
- Waschküche mit Lichtschacht
- Gasheizung
- Ehemaliger, leerer Tankraum

Außenbereich

- Grundstück: Großzügige Breite durch seitlich angeordnete Garage mit zusätzlichem PKW-Stellplatz davor. Praktischer Zugang zur Terrasse und in den Garten.
- Große Süd-West-Terrasse, teilweise von einer Pergola überdacht.
- Gewachsener Garten mit dekorativem Baumbestand

- Gartenhaus sowie mehrere Stromanschlüsse im Außenbereich

Der Belag des nicht überdachten Balkonbereichs sowie einer weiteren kleinen Terrasse weist altersbedingten Instandsetzungsbedarf auf.

## Ausstattung

- Gasheizung 2024
- Kunststoff-Fenster mit Isolierglas
- Modernisierung von Bad & Gäste WC in den 1980er Jahren
- Klimaanlage in Schlaf- und Kinderzimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Hinweis: Sie finden teilweise Bilder mit KI inspirierten Einrichtungsvorschlägen.

Wir bitten um aussagekräftige Anfragen per E-Mail und setzen uns daraufhin gerne mit Ihnen in Verbindung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in naturnaher und zugleich verkehrsgünstiger Wohnlage von Alt-Schwalbach. Sie liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit eingeschossiger Bebauung gegenüber. Feld und Arboretum sowie ein Reitstall und ein Tennisclub bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und sportlichen Betätigung.

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Die gute digitale Infrastruktur mit leistungsfähiger Internet- und Mobilfunkanbindung bietet zudem attraktive Voraussetzungen für Homeoffice und hybrides Arbeiten.

Dank der guten Anbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr sind Frankfurt, Wiesbaden und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 153,22 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



WoZi Ansicht1 KI inspiriert



WoZi Ansicht

# Exposé - Galerie



WoZi Ansicht2 KI inspiriert



WoZi Ansicht2

# Exposé - Galerie



WoZi Ansicht3 KI inspiriert



WoZi Ansicht3

# Exposé - Galerie



EKB Ansicht1



EBK Ansicht2

# Exposé - Galerie



Windfang



Blick in die Diele



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



SchlafZi KI inspiriert



SchlafZi Ansicht1

# Exposé - Galerie



Schlafzi Ansicht vom Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer mit Wandschrank



# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad mit Wanne...



...und Dusche

# Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



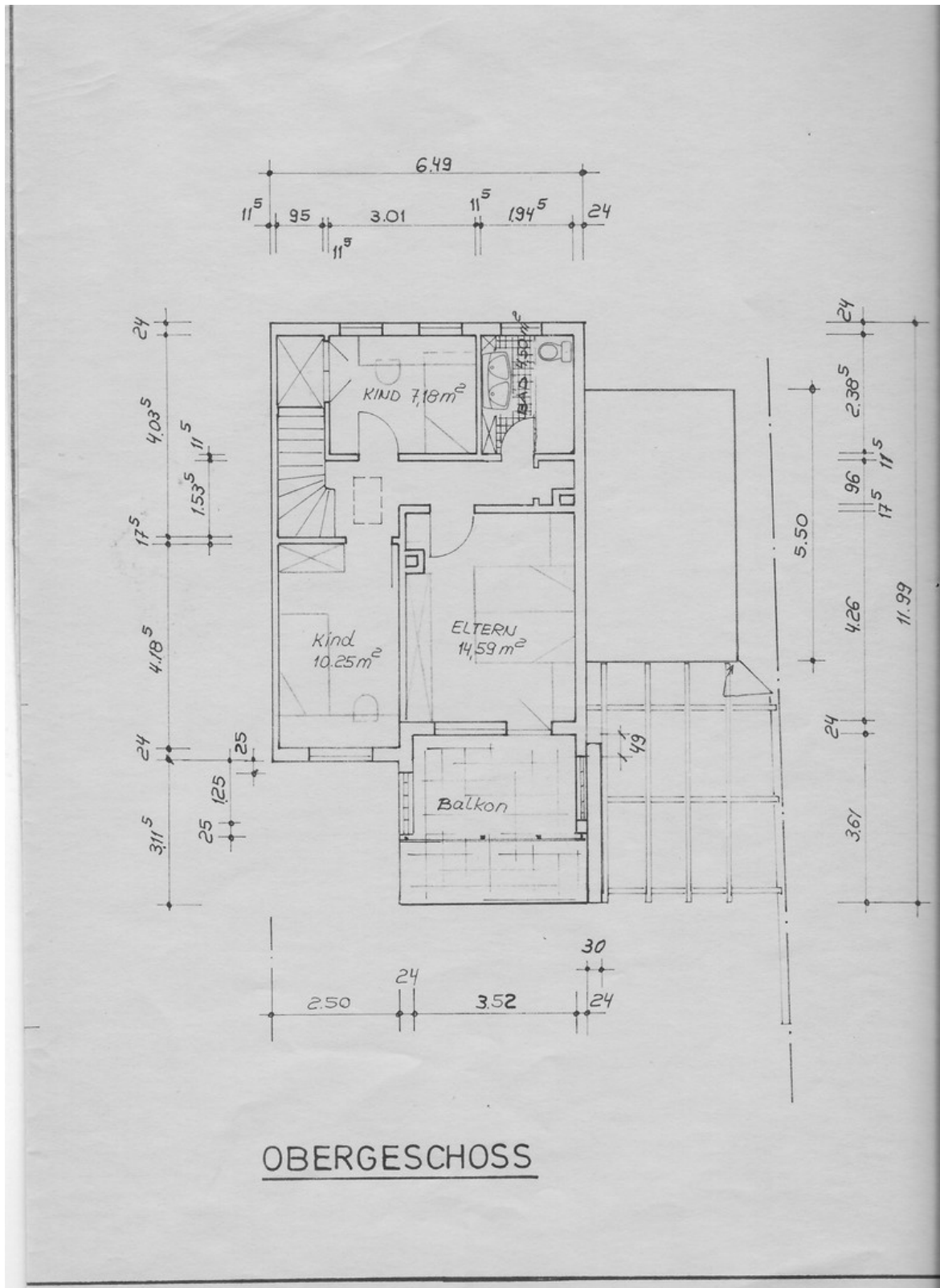
Kinderzimmer



Gartenansicht

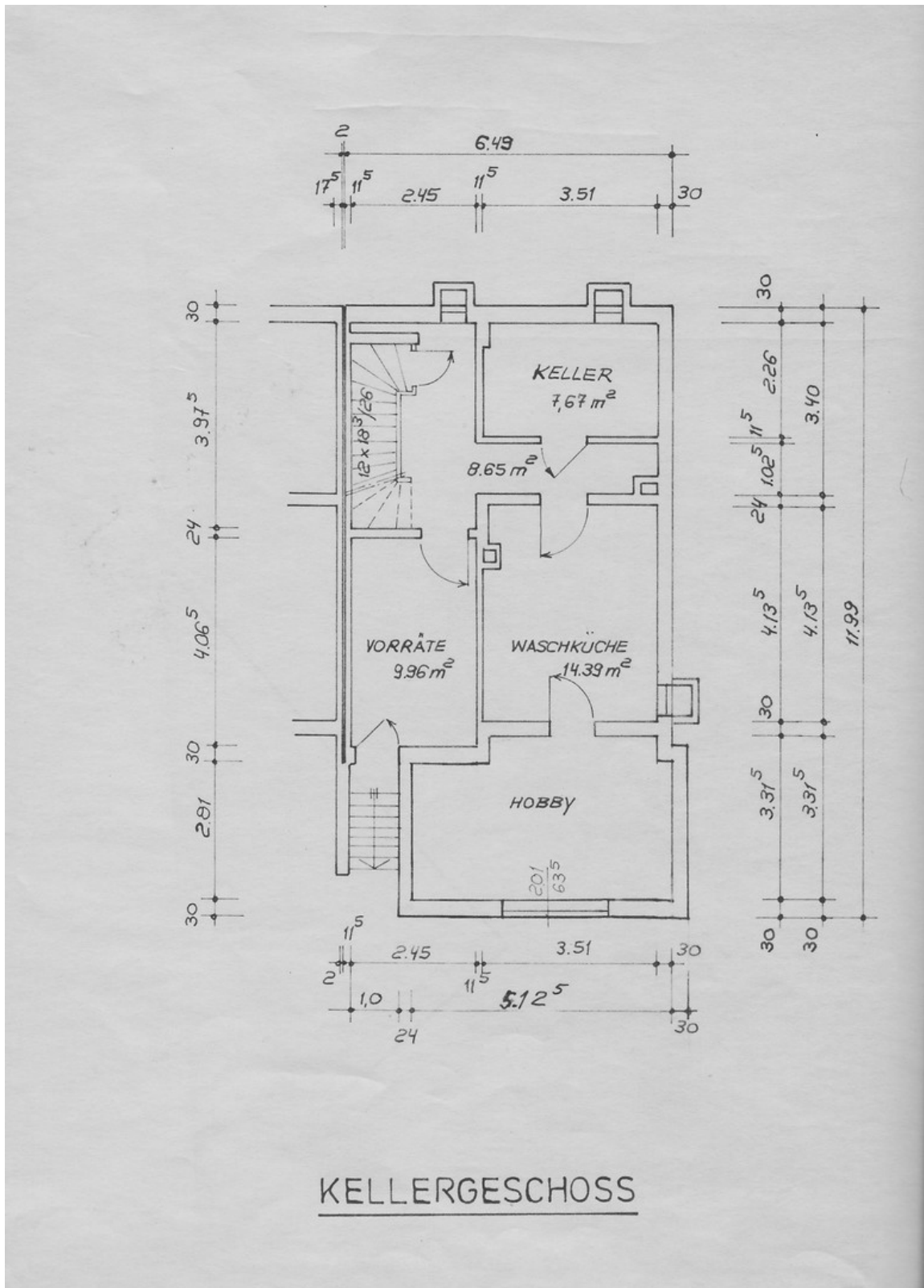


# Exposé - Grundrisse



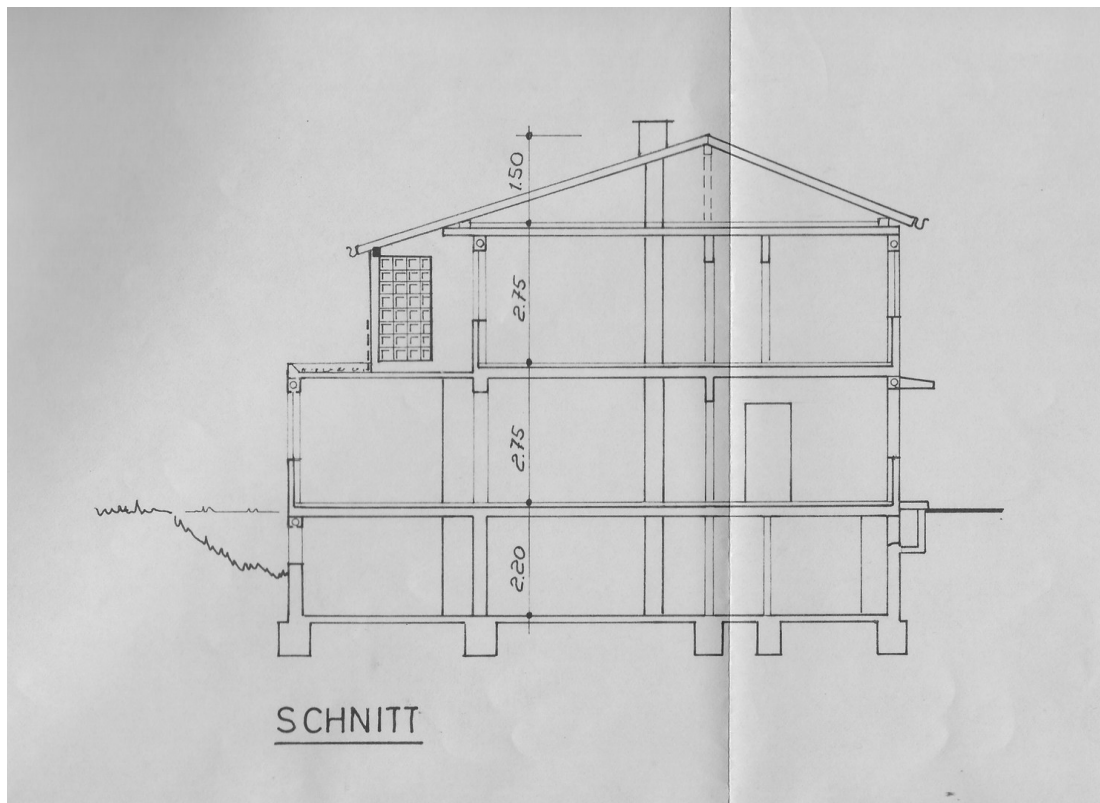
OG

# Exposé - Grundrisse



KG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt