

## Freistehendes, attraktives Einfamilienhaus mit herrlichem Garten, Garage, in Bad Schwalbach



### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000,- €
Käufercourtage	3% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.250 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	3,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1934
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2031-06-14
Endenergiebedarf	249.80
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende, 1934 erbaute Einfamilienhaus besticht durch stilistischen Charme gepaart mit modernem Wohnkomfort auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.250 m<sup>2</sup> in guter Lage der Stadt Bad Schwalbach.

Im Jahr 2000 saniert und mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verfügt die Immobilie über reichlich Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss bietet ein attraktives Wohn-Esszimmer mit Kamin, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu einem schönen Balkon. Zudem bietet es eine großzügige, gut ausgestattete Einbauküche mit Vorratsraum, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, einen geräumigen Eingangsbereich und eine Diele.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei ansprechende Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zum Balkon und schönem Blick in die umliegende Umgebung. Außerdem bietet das Obergeschoss ein Atelier-Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC, ein weiteres WC mit Waschbecken und einen praktischen Abstellraum – dieser könnte auch als begehrter Kleiderschrank genutzt werden.

Im Kellerbereich befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, eine Werkstatt, ein Heizungsraum und funktionale Räume für den täglichen Bedarf.

Der Garten besticht vor allem durch seine Weitläufigkeit, mit vielen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein Paradies für Gartenliebhaber!

Eine geräumige Garage bietet ausreichend Platz für ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Das Haus präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Nehmen Sie die Gelegenheit wahr, diese attraktive Immobilie näher kennenzulernen und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Das Objekt liegt in einer gepflegten und bevorzugten Wohngegend in Bad Schwalbach. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur. Gute Verkehrsanbindung (Stadtbus / Bundesstraßen)  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schule, Kindergarten usw.), sowie ein

vielfältiges gastronomischen Angebot sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Der Kurort Bad-Schwalbach ist ca. 20 km von Wiesbaden entfernt.

## Ausstattung

- Baujahr 1934
- Aufwändig saniert im Jahr 2000
- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Doppelverglasung mit Fensterläden
- Ca. 1.250 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit zwei Gartenhäuschen

### EG

- Wohn-Esszimmer mit Kamin und Balkon
- Bad mit Dusche und WC
- Küche

### OG

- 2 Schlafzimmer
- Atelier
- Praktische Abstellkammer bzw. begehbare Kleiderschrank
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Separates WC
- Holzdielenböden

### KG

- Waschkeller
- Werkstatt
- Heizungsraum

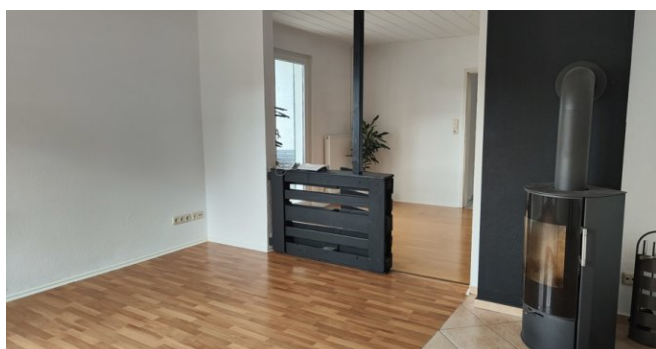
### Sonstiges

- Große Garage
- Großer Garten mit zwei Gartenhäuschen

## Sonstiges

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig. Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie und begleiten Sie bis zum Notartermin und darüber hinaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage [www.knös-immobilien.de](http://www.knös-immobilien.de) einsehbar. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>



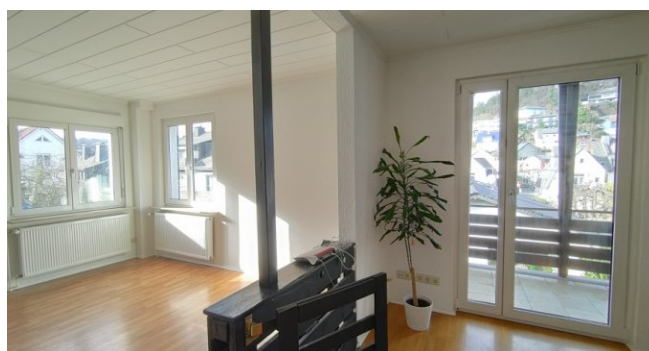
Wohn-Eszimmer



Wohn-Eszimmer



Garten



IMG20240131135320



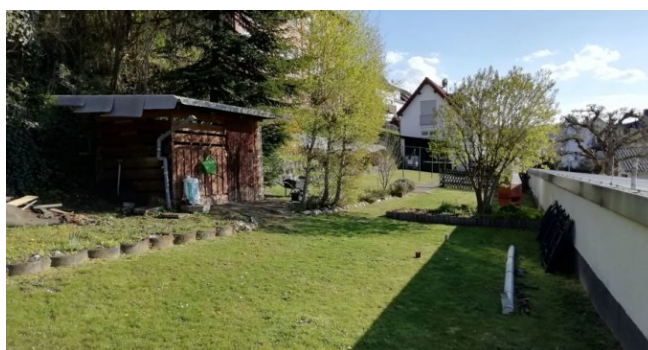
Küche



Balkon EG




Bad OG



Garten


**Immobilien** IHR MAKER FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN BÄGEN  
Weil wir besten Service lieben



**KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?**  
Wir bewerten Ihre Immobilie und beraten Sie kostenfrei.

**WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE?**  
Mit viel Erfahrung und Empathie unterstützen wir Sie in allen Phasen des Verkaufs.

Telefon: 06123-975097  
Gutenbergstraße 14  
65343 Eltville



Knös Immobilien