

## Jugendstil-Villa mit 5 Wohneinheiten, Garten, Garage & Stellplatz in ruhiger Lage von Bad Schwalbach



### Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000,- €
Käufercourtage	3,57% inkl. der gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	341 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	364 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1907
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort, n. Absprache

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Stellplatzart

Garage, Freiplatz

## Objektbeschreibung

Diese repräsentative und gepflegte Villa aus dem Jahr 1907 beeindruckt durch ihr vielgestaltiges, charmantes Erscheinungsbild, großzügige Grundrisse und eine attraktive Lage in einer ruhigen Wohngegend von Bad Schwalbach. Unter Denkmalschutz stehend, bewahrt das Anwesen zahlreiche original erhaltene Details des letzten Jahrhunderts: hohe Decken, teils originale Türen und Beschläge, edle Bodenbeläge sowie ein stilvolles Treppenhaus, das den Charakter des Hauses eindrucksvoll widerspiegelt. Ein Garten und die vielseitig nutzbaren Wohnungen machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Das Haus wurde laufend gepflegt und instandgehalten, sodass sich Qualität und Substanz unmittelbar zeigt.

Auf fünf Wohneinheiten verteilt, bietet die Villa individuelle Wohnlösungen für unterschiedliche Lebenssituationen: Das Dachgeschoss beherbergt eine gemütliche Wohnung (3 ZKBB), ideal für kleine Familien oder Paare. Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt als repräsentative Oase mit Stuckelementen, hohen Decken und elegantem Altbaustil.

Im Erdgeschoss setzt sich der großzügige Grundriss fort und erinnert an die Attraktivität des Obergeschosses. Die Gartengeschosswohnung besticht durch 2 ZKB samt Terrasse – kompakt und praktisch, perfekt für Singles oder Paare.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Appartement mit Gartenzugang und kleiner Terrasse. Einige Wohnungen verfügen über einen schönen Fernblick. Die Wohnungen sind zurzeit alle vermietet.

Besonderheiten dieses Angebots sind der behutsame Denkmalschutzcharakter mit liebevoll erhaltenen Originaldetails, das hohe Potenzial durch vielseitige Nutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten und die ruhige Lage in einer begehrten Bad Schwalbacher Wohngegend. Der gepflegte Zustand, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Dieses Angebot richtet sich an Investoren ebenso wie an Eigennutzer, die historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Villa bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Bad Schwalbach / Kurort – bekannt für seine Natur, Thermalquellen und den Kurpark – bietet eine ideale Kombination aus Erholung und guter Anbindung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants. Durch die Nähe zu Wiesbaden und Mainz sind Sie zudem bestens angebunden.

## Ausstattung

- Baujahr ca. 1907 (Denkmalschutz) – gepflegter Zustand
- Neue Gaszentralheizung von 2024 !
- 5 charmante Wohneinheiten
- Garage & Außenstellplatz
- Keller mit viel Stauraum + separater Waschkeller
- Ruhige, grüne Lage – nur wenige Minuten zum Kurpark
- Gute Vermietbarkeit und solide Renditemöglichkeiten in exponierter Lage. Zurzeit sind alle Wohnungen vermietet.

Fazit:

Ob Sie auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage sind oder Ihren Traum von einem Mehrgenerationenhaus verwirklichen möchten – dieses Objekt erfüllt beide Wünsche. Der charmante Villenstil und die ruhige Lage machen diese Villa zu einem besonderen Angebot.

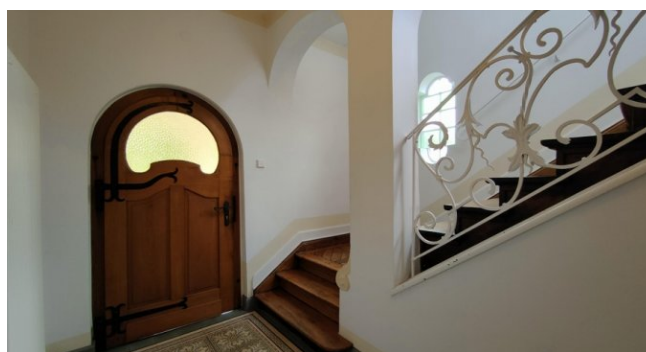
## Sonstiges

Attraktive Jahresnettomiete in Höhe von ca. € 36.408,-

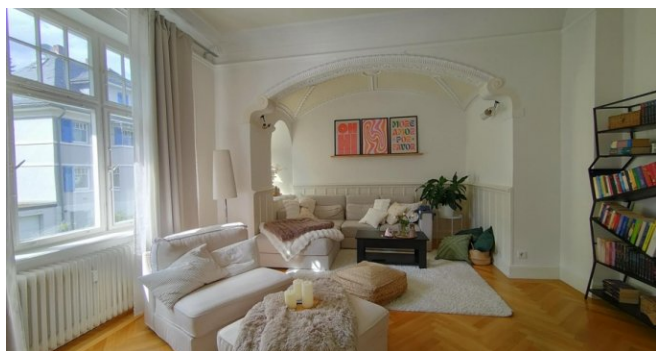
Aufgrund der Privatsphäre der Mieter haben wir nur wenig Innenaufnahmen veröffentlicht. Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig. Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und 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. Auch eine Rechts- oder Steuer-Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Baurecht, 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.



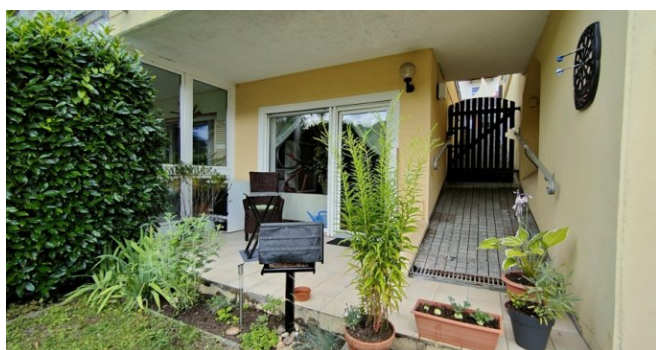
Rückansicht



Treppenhaus



Wohnen



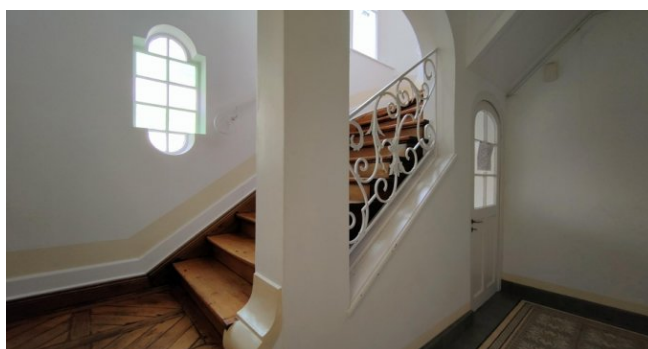
Apartment



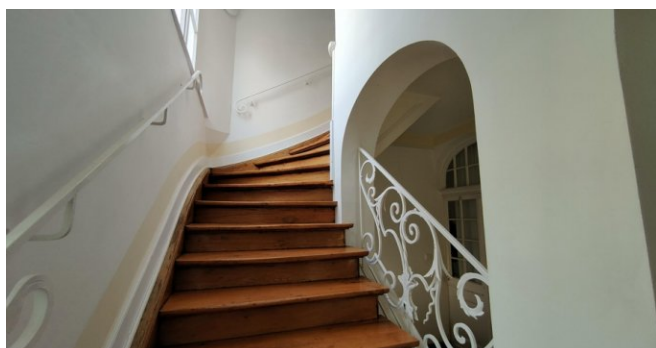
Küche



Schlafzimmer



Treppenhaus



Treppenhaus