



KAUFPREIS

1.200.000€

Käuferprovision
3,57 %
inkl. gesetzlicher MwSt.

Attraktives Zweifamilienhaus in Blicklage in Bad Schwalbach

- frei nach Absprache
- großzügige Raumaufteilung
- Garage
- großes Grundstück
- Baugrundstück

☐ ca. 260,00 m²
Wohnfläche

☐ ca. 1.656,00 m²
Grundstücksfläche

☐ 1970
Baujahr

☐ 168,50 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf

☐ Bedarfsausweis
Typ

☐ Gas
Energieträger

☐ Zentralheizung
Heizungsart

Energieeffizienz:





SILBERSTEIN

IMMOBILIEN



— ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Typ:	Haus
Anzahl der Geschosse:	2
Wohnfläche:	ca. 260,00 m ²
Gewerbefläche:	ca. 0,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.656,00 m ²
Zimmer:	6
Baujahr:	1970
Bauweise:	Massiv
Vermietet:	Nein
Denkmalschutz:	Nein

— ENERGETISCHE ANGABEN

Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Endenergiebedarf:	ca. 168,50 kWh/(m ² a)
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Gas

— AUSSTATTUNG

Garage:	1
Aufzug:	Nein
Barrierefrei:	Nein

— SONDERAUSSTATTUNGEN

weitere Sonderausstattungen: Terrasse mit Weitblick



6

Zimmer



3

Badezimmer



1

Gäste-WCs



2

Küchen



1

Balkone



1

Stellplätze



SILBERSTEIN
IMMOBILIEN





SILBERSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage in Bad Schwalbach, Ortsteil Heimbach, mit einem Baugrundstück. Die Immobilie ist aus dem Baujahr ca. 1970. Das großzügige Anwesen erstreckt sich über ein ca. 1.656 m² großes Grundstück und bietet auf zwei Ebenen viel Platz für eine große Familie oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das große Grundstück ermöglicht zudem weiteres Bebauungspotenzial, wodurch sich zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, eine große Wohnküche, ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, ein Schlafzimmer mit Ensuite-Badezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC.

Die Wohnung im Untergeschoss bietet ebenfalls eine voll ausgestattete Küche, ein renoviertes Badezimmer, welches über eine behindertengerechte Dusche verfügt, ein gemütliches Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur zweiten, ebenfalls großzügigen Terrasse und dem weitläufigen Garten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 260 Quadratmeter.

Zudem sind Kellerräume vorhanden, welche als zusätzliche Nutzfläche verwendet werden kann.

Beide Wohnungen sind getrennt voneinander und ebenerdig erreichbar. Die 3 Zimmerwohnung kann mit einem Durchbruch um weitere 2 Zimmer (welche aktuell als Gästebereich genutzt wird) erweitert werden. Hier befindet sich ein angrenzendes Badezimmer (Dusche und Toilette), welches aktuell auch als Heizungsraum genutzt wird. Somit verfügt das Haus über drei Badezimmer und ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte, grüne Waldblick, den Sie sowohl vom Wohnzimmer von der oberen Terrasse als auch vom Schlafzimmer aus genießen können. Hier können Sie den Tag inmitten der Natur ausklingen lassen und den einzigartigen Ausblick auf die umliegende Landschaft genießen.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert: Die Fenster, die Heizung sowie die Dämmung wurden im Jahr ca. 2007 erneuert. Das Dach verfügt über eine solide Dämmung. Eines der beiden Badezimmer wurde ca. 2020 komplett saniert. Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Gaszentralheizung. Eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.



SILBERSTEIN
IMMOBILIEN

Lagebeschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Bad Schwalbach, im malerischen Ortsteil Heimbach. Die ruhige Wohngegend ist geprägt von viel Grün und bietet einen hohen Erholungswert, ohne auf die Nähe zu wichtigen Infrastrukturpunkten verzichten zu müssen.



INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, finden Sie im etwa 10 Fahrminuten entfernten Bad Schwalbach. Hier befinden sich auch verschiedene Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister.

Darüber hinaus bietet Bad Schwalbach eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. das Thermalbad, das sich besonders bei Familien großer Beliebtheit erfreut. Für größere Einkäufe oder spezielle Bedürfnisse ist die Landeshauptstadt Wiesbaden in ca. 30 Autominuten zu erreichen. Wiesbaden bietet Ihnen eine breite Palette an Einkaufszentren, Fachärzten, kulturellen Angeboten und vielem mehr.



VERKEHRSANBINDUNG

Heimbach ist verkehrsgünstig gelegen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die A66, die Sie in etwa 25 Minuten erreichen. Von hier aus gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Der nächstgelegene Flughafen ist Frankfurt am Main, den Sie in ca. 50 Minuten mit dem Auto erreichen. Die Nähe zur Autobahn und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen Heimbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler.



FAZIT

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in Heimbach ist das ideale Zuhause für Familien, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur und Verkehrsanbindungen suchen. Das großzügige Platzangebot, der weitläufige Garten und die beiden Terrassen bieten hervorragende Möglichkeiten, sich zu entfalten und die Vorzüge des Landlebens zu genießen. Der wunderschöne Blick ins Grüne rundet dieses einmalige Angebot perfekt ab.



ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST

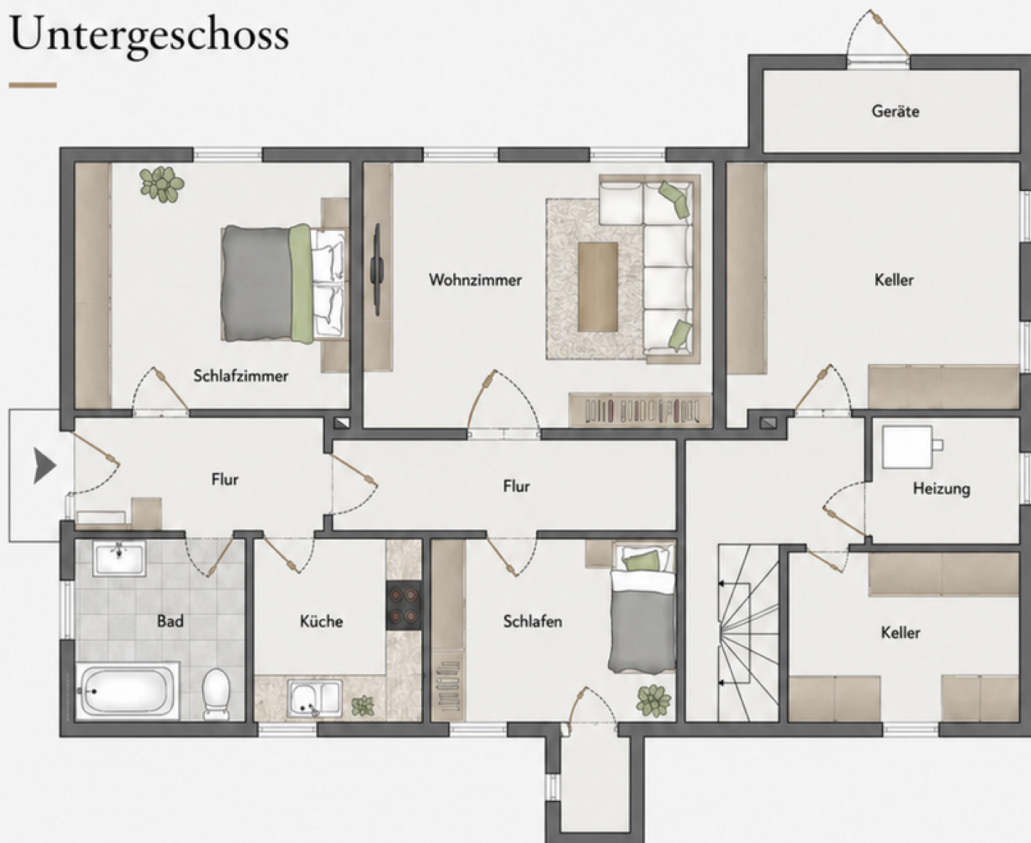
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.



SILBERSTEIN IMMOBILIEN

GRUNDRISS

Untergeschoss



RAUMLISTE UNTERGESCHOSS

Wohnzimmer	5,00 m x 4,40 m
Schlafzimmer (links)	5,00 m x 4,40 m
Keller (rechts oben)	4,60 m x 4,20 m
Geräte	4,60 m x 2,00 m
Flur (links)	5,00 m x 1,80 m
Flur (mittig)	4,80 m x 1,80 m
Bad	3,40 m x 3,00 m
Küche	3,70 m x 3,00 m
Schlafen (unten mittig)	4,20 m x 3,60 m
Heizung	3,00 m x 2,20 m
Keller (rechts unten)	4,60 m x 3,00 m

Gesamtfläche ca. 140,00 m²



HINWEIS

Die angegebenen Flächen sind circa-Angaben und können abweichen.

Der Grundriss dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.

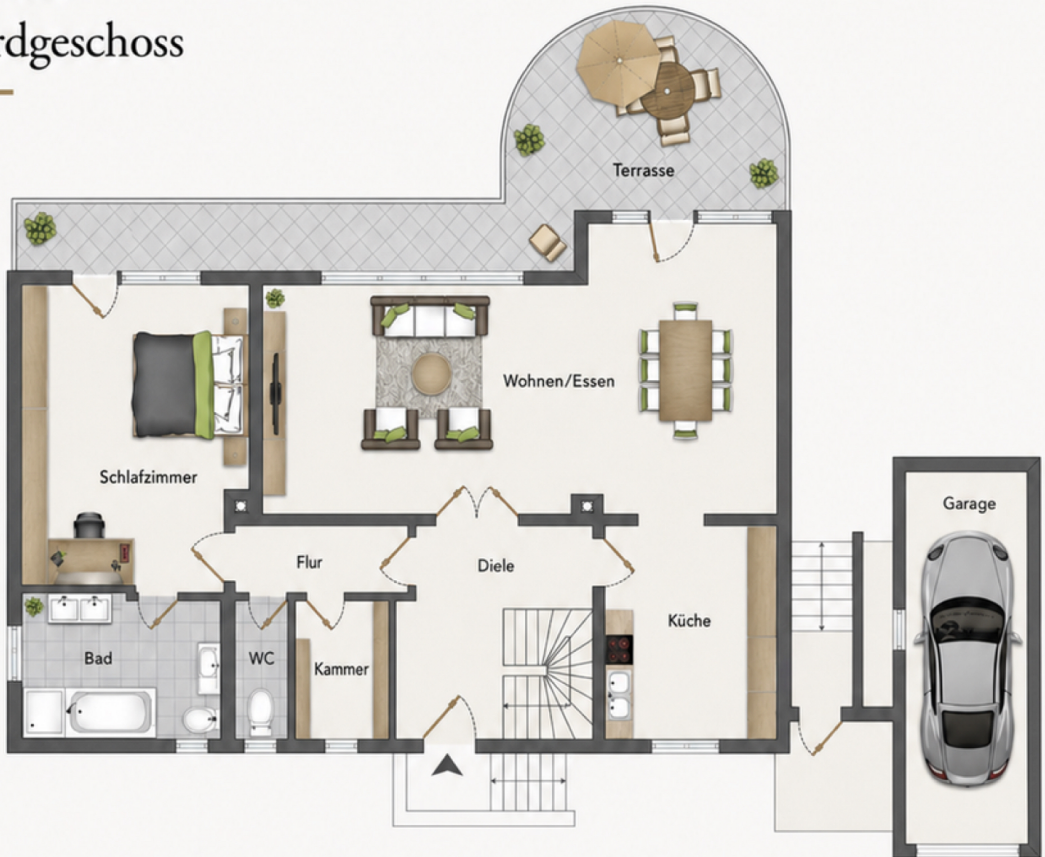


SILBERSTEIN

IMMOBILIEN

GRUNDRISS

Erdgeschoss



RAUMLISTE ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	6,80 m x 5,80 m	Flur (links)	5,00 m x 1,80 m
Küche	3,80 m x 3,80 m	Diele	4,60 m x 3,00 m
Schlafzimmer	4,80 m x 4,60 m	Kammer	1,80 m x 2,60 m
Bad	3,00 m x 2,80 m	Terrasse	ca. 45,00 m ²
WC	1,60 m x 2,20 m	Garage	3,40 m x 6,20 m



WOHNFLÄCHE
ERDGESCHOSS

ca. 120,00 m²

Die angegebenen Flächen sind circa-Angaben und können abweichen.
Der Grundriss dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.



SILBERSTEIN
IMMOBILIEN





SILBERSTEIN
IMMOBILIEN





SILBERSTEIN
IMMOBILIEN





SILBERSTEIN

IMMOBILIEN

Weitere Informationen



HAFTUNG:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.



KÄUFERPROVISION:

Silberstein Immobilien erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt **3,57 %** inkl. gesetzlicher MwSt.



HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.



SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.



HINWEIS:

Alle Angaben sind circa-Angaben und können abweichen.
Der Grundriss dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.