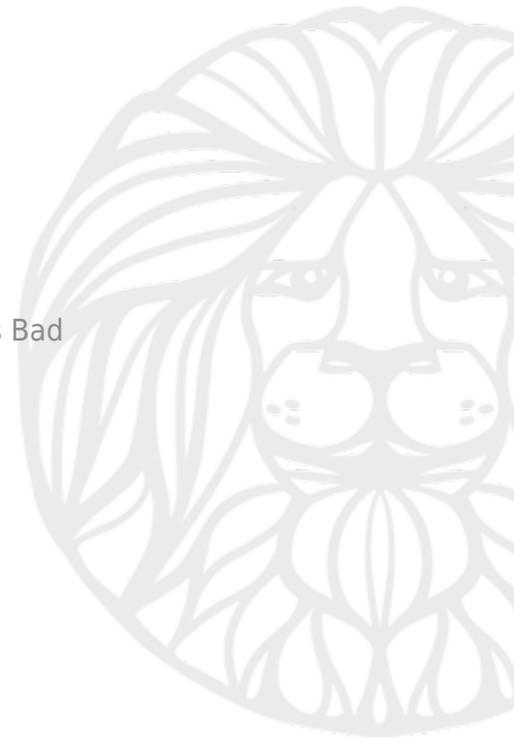




Objekt 1-25-031

## Bad Schwalbach: Zeitreise mit Stil - Wohnen im Charme der 60er-Jahre

<b>Baujahr ca.</b>	1962
<b>Grundstück ca.</b>	536m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	125m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Dach von 2000, Ausblick, neues Bad
<b>Energieausweis</b>	-B- 279.7kWh/(m <sup>2</sup> a), G, Gas



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1962
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2025
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	4
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 125 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 536 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**439.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl.gestzelicher MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	279.7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H

## Adresse

65307 Bad Schwalbach



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses top gepflegte Einfamilienhaus erzählt Geschichten – von einer Zeit, in der Design mutig war, Qualität zählte und der Begriff „Zuhause“ ein echtes Gefühl auslöste. In ruhiger, grüner Lage gelegen, mit unverbaubarer Aussicht erwartet Sie hier ein echtes Liebhaberstück mit dem besonderen Etwas: Originaler Vintagefliesen im Flur, eine edle Holzterasse aus Palisander und ein nierenförmiger Balkon, der nicht nur architektonisch begeistert, sondern auch den Geist einer Ära atmet.

Aufgrund 4 Zimmern plus Küche, einem Badezimmer und einem separaten begehbaren Duschbad sowie einem Gäste-WC bietet dieses Haus genug Raum für Familie, Kreativität oder einfach nur viel Platz zum Leben. Die durchdachte Aufteilung schafft Geborgenheit und Offenheit zugleich – ein Ort, an dem Vergangenheit und Gegenwart harmonisch verschmelzen.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Fenster und Dach stammen aus etwa dem Jahr 2000 und befinden sich in gepflegtem Zustand. Die Gas-Zentralheizung ist älteren Baujahrs, wurde jedoch technisch vollständig überholt und erfüllt moderne Anforderungen an Effizienz und Sicherheit.

Die ruhige Lage im Grünen rundet das Bild ab – hier lässt es sich ankommen, aufatmen und bleiben. Ein Haus für Menschen mit Sinn für Stil und Seele. Für Sie?

## Ausstattung

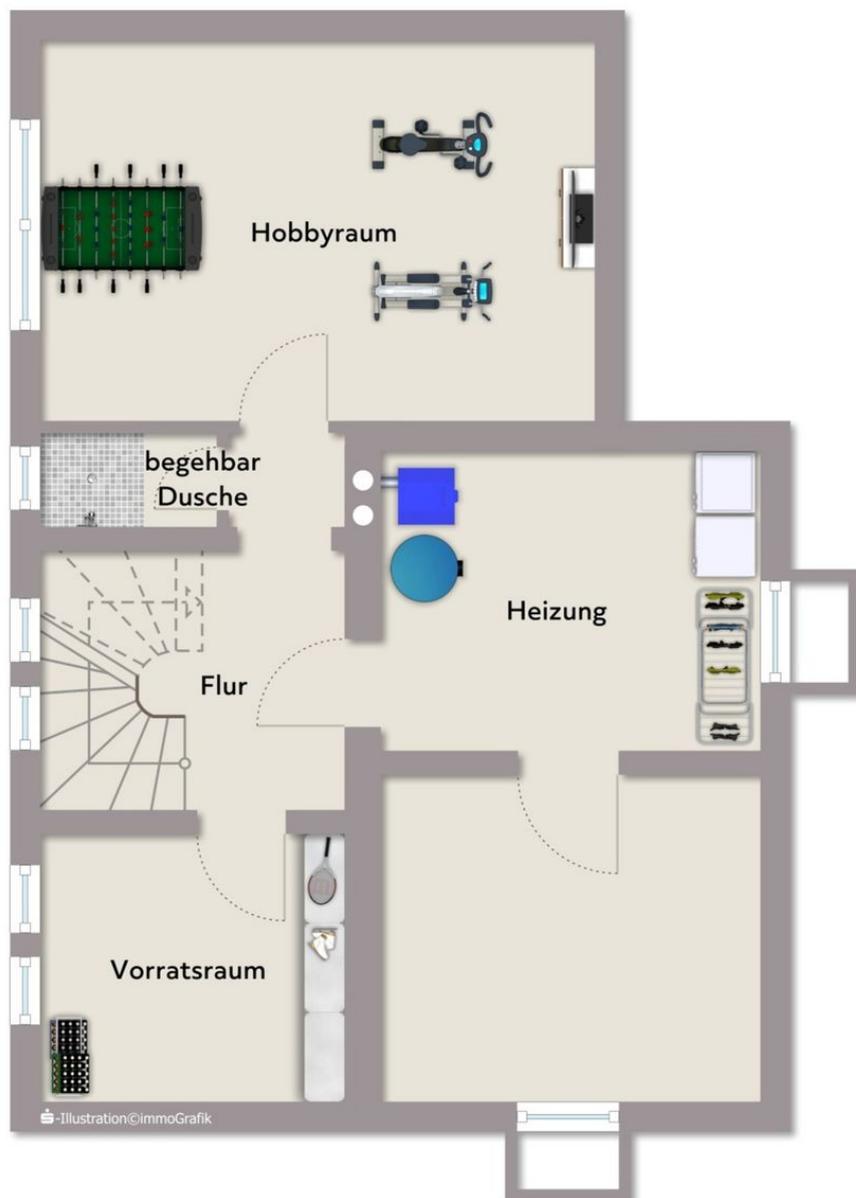
- Dach 2000
- Fenster 2000
- neuwertiges Bad
- Originaleinbauten
- Einbauküche
- Stellplatz mit Bewegungsmelder für Licht
- Grundstück mt Kameraüberwachung, übertragbar auf mobile Endgeräte

## Lage

Bad Schwalbach: Die Immobilie befindet sich in angenehmer ruhiger Höhenlage und gibt den Blick über den Kurpark frei. Der perfekte Ausgangspunkt für Spaziergänge im Wald oder Sport. Genießen Sie den Temperaturunterschied im Sommer zur Stadt und freuen Sie sich auf die gute Luft. Einfach mal die Seele baumeln lassen. Aufgrund der innerstädtischen Lage liegen sowohl die Grund- als auch die Gesamtschule weniger als einen Kilometer entfernt. Auch der Busbahnhof ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Durch die gute Busverbindung, auch nach Wiesbaden, kann somit der private PKW auch gerne mal zuhause bleiben. Sie finden sämtliche Geschäfte und die komplette Infrastruktur für den täglichen Bedarf in der Nähe der Liegenschaft.

## Keller

### Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

**EG**

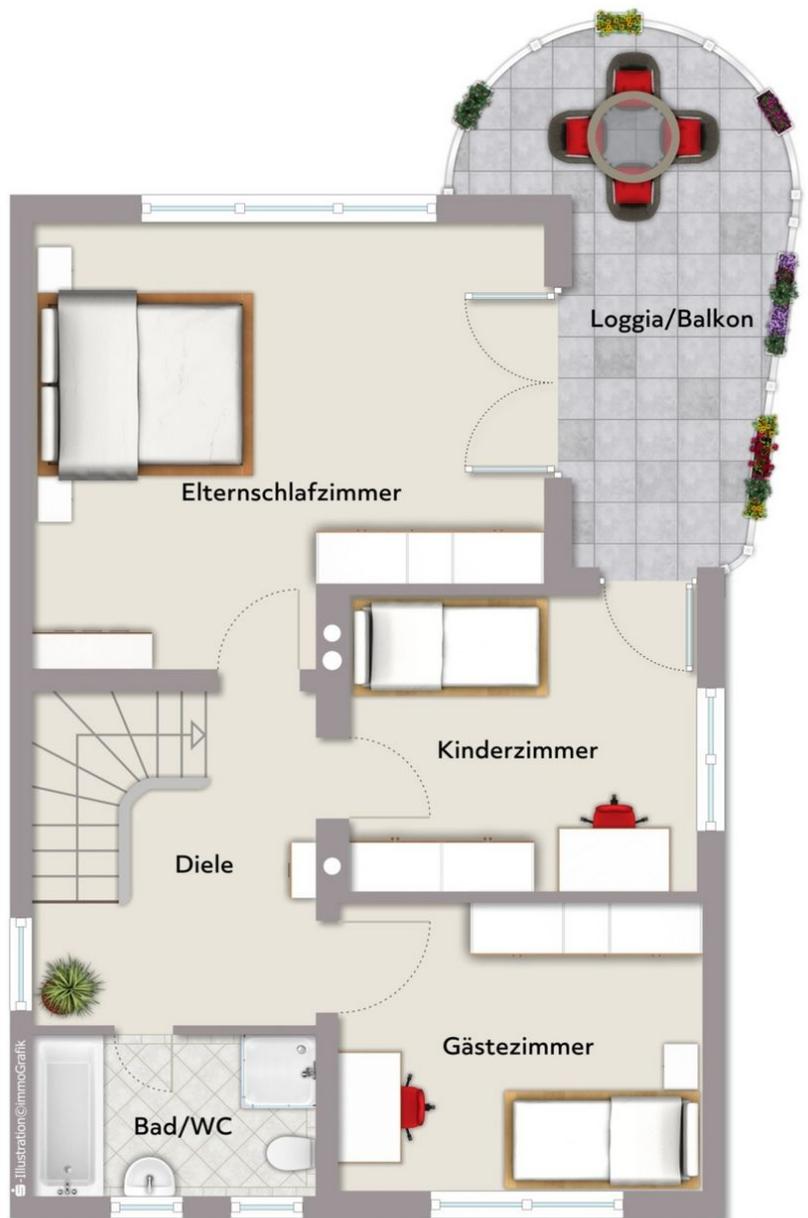
**Erdgeschoss**



Exposéplan, nicht maßstäblich

**OG**

## Obergeschoss





**Balkon**



## Zimmer Obergeschoss



## Ansicht

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 0611/364-86999

✉ [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)

---

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen. Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail-Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden  
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...;
3. Ihren Namen;
4. Ihre vollständige Anschrift;
5. Ihre Unterschrift;
6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde