



Objekt 1-25-054

Bad Schwalbach: Attraktives Zwei-Familienhaus mit großem Grundstück in Heimbach!

Wohnfläche ca.

178 m²

Nutzfläche ca.

146 m²

Baujahr ca.

1973

Besonderheit

Großes Grundstück

Energieeffizienzklasse

G

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1973
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Wohnfläche	ca. 178 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1480 m ²
Nutzfläche	146 m ²
Keller	☒
Gäste-WC	☒
Parkflächenanzahl	4
Parkplatztyp	Garage

629.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	223.3 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	G

Adresse

65307 Bad Schwalbach



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Zwei-Familienhaus liegt eingebettet in ein großzügiges, ruhiges Grundstück und bietet viel Raum für Familienleben, Entfaltung und individuelle Wohnträume – sei es zur Eigennutzung oder als solides Mietshaus.

Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnzimmer. Das Schlafzimmer überzeugt durch ideale Stellmöglichkeiten, während das separate Arbeitszimmer, welches mit einem Kachelofen ausgestattet ist, mit Zugang zum Balkon auch im Alltag Raum für Ruhe schafft. Das Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. In der gemütlichen Küche mit Einbauküche findet sich genug Platz für eine einladende Essecke – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse. Eine Treppe führt in den gepflegten, großen Garten, der mit viel Grünfläche zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern einlädt.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Hier erwarten Sie ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein liebevoll geschnittenes Kinderzimmer mit Balkonzugang. Das Tageslichtbad sowie eine Küche mit moderner Einbauküche und integriertem Essbereich bieten angenehmen Wohnkomfort. Der große Balkon mit Blick ins Grüne rundet diese Einheit ab. Das ausgebautе Dachgeschoss stellt weitere wertvolle Nutzfläche dar, die sich auf zwei Räume, eine Küche, ein Badezimmer und sogar einen kleinen Balkon verteilt.

Im Gartengeschoss, das den Keller des Hauses bildet, befinden sich praktische Abstellräume sowie sich zwei Garagen, welche über das Treppenhaus erreichbar sind. Auf dem Grundstück stehen darüber hinaus weitere Stellmöglichkeiten für Ihr KFZ inklusive einer E-Ladestation. Eine erst 2023 neu eingebaute Gasbrennwertheizung rundet das Angebot ab.

Dieses Haus kombiniert Großzügigkeit, Flexibilität und eine naturnahe Lage. Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- großes Grundstück
 - zwei Wohnungen mit separaten Eingängen
 - teilweise elektrische Rolläden im Erdgeschoss
 - Kachelofen mit Bestandsschutz
 - ausgebauten Dachgeschoss mit Badezimmer, Küche und Balkon
 - großer Keller
 - Tageslichtbäder
 - zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang in den Keller
 - Brennwertgasheizung aus 2023
 - Glasfaseranschluss ist bereits verlegt
 - begrünter Garten
 - Ladestation für E-Autos
 - zwei Gartenhütten auf dem Grundstück
 - ruhige Lage in einer Sackgasse
-

Lage

Der idyllische Ortsteil Heimbach liegt nur wenige Minuten nördlich des Zentrums von Bad Schwalbach und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage im Grünen – ideal für alle, die Erholung und gute Anbindung verbinden möchten.

Mit dem Auto erreichen Sie schnell die Bundesstraßen B260, B275 und B54 – ideale Verbindungen Richtung Wiesbaden, Taunusstein und Rhein-Main-Gebiet. Die A66 und A3 sind ebenfalls gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig nach Bad Schwalbach und in umliegende Orte fahren.

Für den täglichen Bedarf stehen im nahen Stadtzentrum von Bad Schwalbach zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister zur Verfügung.

Heimbach bietet zudem ein aktives Vereinsleben mit verschiedenen Veranstaltungen über das Jahr hinweg. Das örtliche Bürgerhaus, ein Kinderspielplatz sowie Bolzplatz und ein engagiertes Miteinander schaffen eine lebenswerte Umgebung für Jung und Alt.

Gartengeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

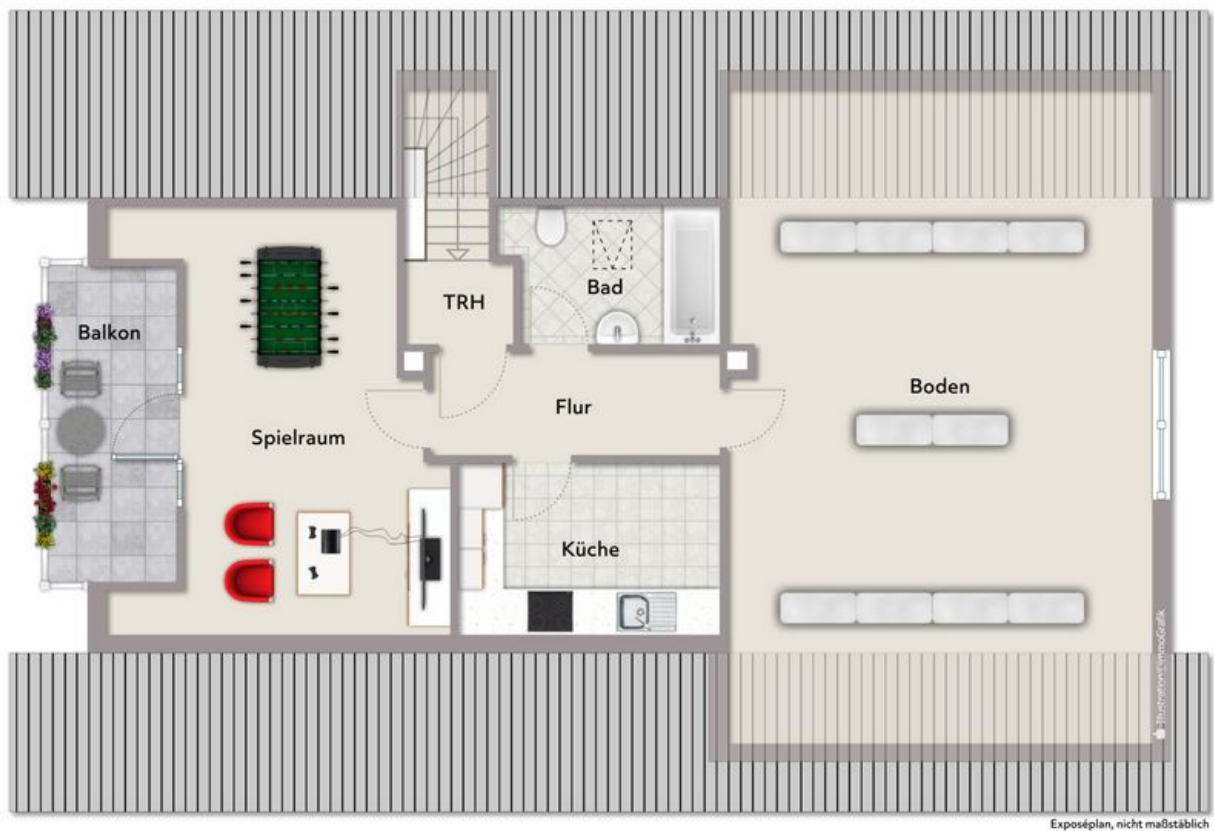


Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 0611/364-86999

✉ 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

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