Großzügigkeit trifft Lebensqualität – Einfamilienhaus mit vielen Highlights

Objekt: 6573 • 65307 Bad Schwalbach
699.000,00 €



Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6573
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65307
Ort	Bad Schwalbach
Wohnfläche	ca. 262 m^2
Nutzfläche	ca. 20 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 595 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1972
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	699.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch sein außergewöhnliches Platzangebot, eine flexible Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails.

Das 1972 errichtete Haus wurde im Erdgeschoss massiv gemauert und im Obergeschoss als Renolit-Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet. 2004 erhielt das Haus im Rahmen umfangreicher Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eine neue Gestaltung. Das Erdgeschoss wurde 2026 komplett renoviert und für eine mögliche Einliegerwohnung vorbereitet. Auf ca. 262 m^2 Wohnfläche und 20 m^2 Nutzfläche bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Grundstück umfasst 595 m^2.

Auf Straßenebene befinden sich der Kellerbereich, eine mögliche Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und Bad mit Whirlpool-Badewanne sowie ein zusätzliches Gästezimmer.

Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit ebenerdigem Gartenzugang, eine offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide, ein Bad mit Dusche und Wanne, ein Büro sowie zwei weitere Zimmer, ideal als Kinderzimmer. Ein Gäste-WC und ein durch Schiebetüren abgeteilter Arbeitsbereich ergänzen die Raumaufteilung. Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kachelofen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die technische Ausstattung umfasst eine Gasheizung aus 2018, eine Photovoltaikanlage mit Speicher, Solarthermie zur Warmwasserbereitung, eine Wasserenthärtungsanlage und Glasfaseranschluss. Der Energieausweis weist die Immobilie in die Energieeffizienzklasse D ein.

Im Außenbereich stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen und Wallbox sowie ein massiver Anbau mit Werkstatt und Spitzboden zur Verfügung. Ein Gartenpavillon mit Frostwächter und Ventilator, eine gemauerte Grillecke und drei Regenwasserzisternen runden das Angebot ab.

Ein vielseitiges Zuhause mit großzügigem Platzangebot und zahlreichen Extras!

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße direkt am Waldrand und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die unmittelbare Nähe zur Natur lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von den vielfältigen Angeboten der Stadt. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie therapeutische Einrichtungen gewährleistet. Auch Familien finden mit Kindertagesstätten und Schulen ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot.

Die Gastronomie bietet verschiedene Restaurants und Cafés. Darüber hinaus sorgen Sportvereine, Wander- und Radwege sowie die weitläufigen Waldgebiete für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und einen hohen Freizeitwert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die Bundesstraßen B 260, B 54 und B 275 sind die umliegenden Städte und Gemeinden erreichbar. Wiesbaden liegt etwa 15 bis 20 Kilometer entfernt; über die A 66 besteht Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet. Busverbindungen verbinden Bad Schwalbach unter anderem mit Wiesbaden und weiteren Bahnknotenpunkten der Region.

Die Lage vereint somit Ruhe, Natur und Erholung mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einer guten regionalen Anbindung – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich die Vorzüge einer gewachsenen Kleinstadt genießen möchten.

Ausstattung Beschreibung

- PV-Anlage (12,3 kW) mit Speicher (7,5 kW)
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- hochwertige EBK
- Kachelofen
- Begehbarer Kleiderschrank
- Fußbodenheizung in Bädern und Wintergarten
- Whirlpool-Badewanne
- Wasserenthärtungsanlage
- Wintergarten
- Carport mit 2 Stellplätzen und Wallbox

- Massiver Carport-Anbau mit Werkstatt inkl. Spitzboden
- Gartenpavillon mit Frostwächter und Ventilator
- Grillecke gemauert
- 3 Regenwasserzisternen
- Glasfaseranschluss

Impressionen



Eingang



Zimmer ELW

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Küche ELW



Bad ELW

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Gästezimmer EG



Ansicht Straße



Wohnzimmer



Kachelofen



Küche



Schlafzimmer

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



begehbare Ankleide



Bad



Gästezimmer



Kosmetikzimmer



Wintergarten



Pavillon

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



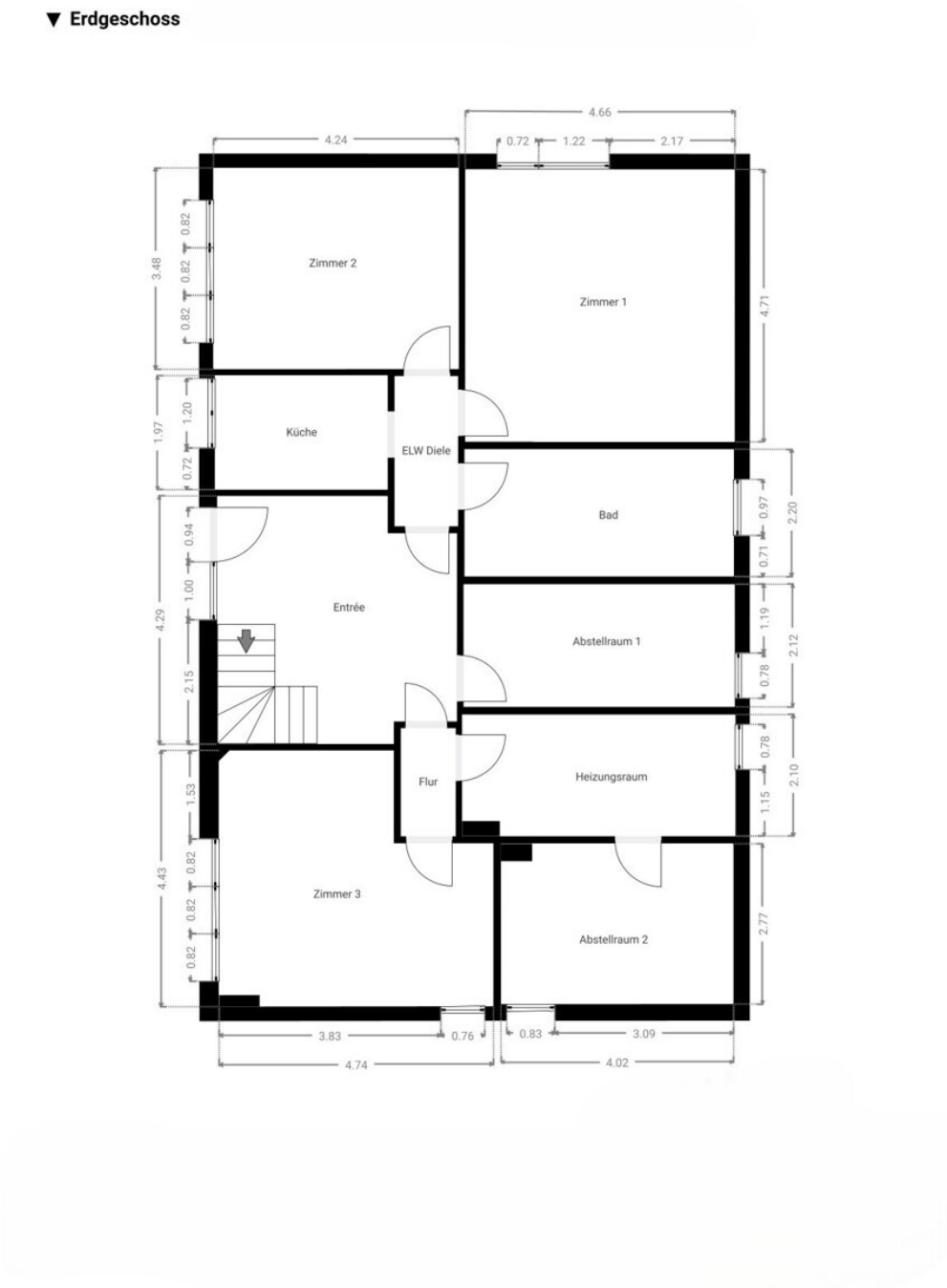
Carport



Ansicht Garten

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

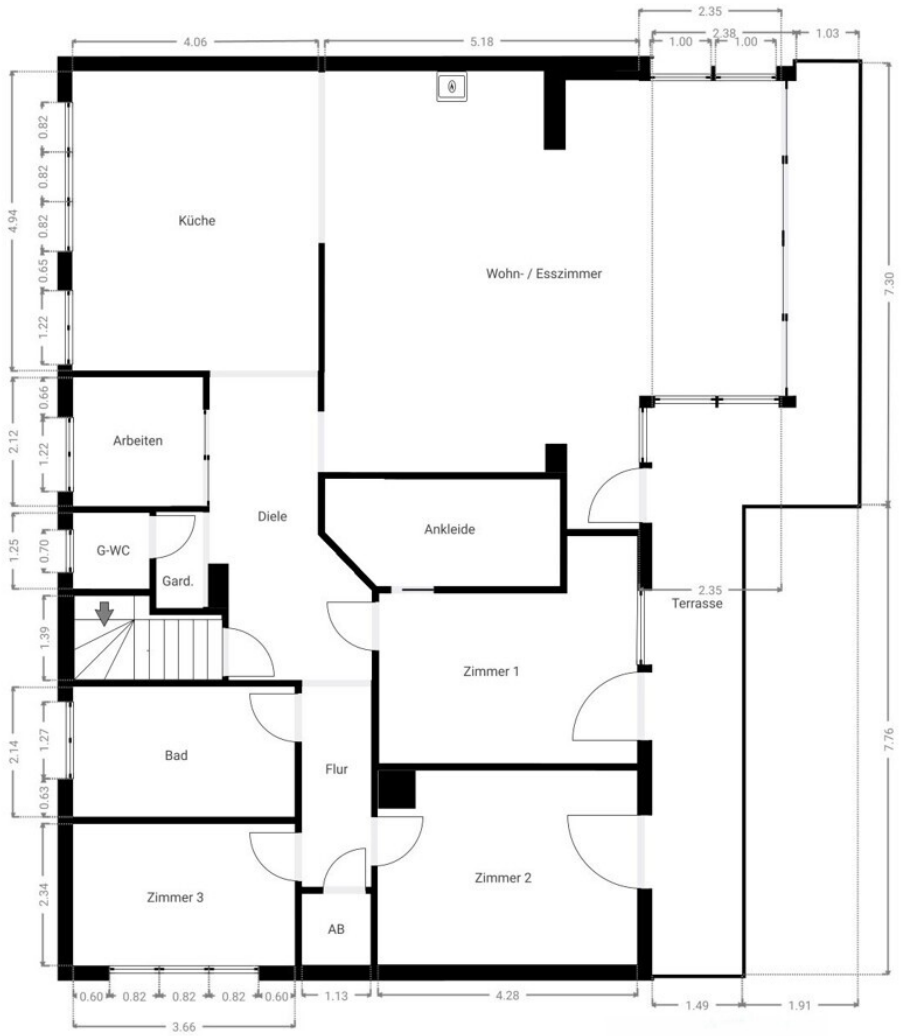
Grundriss



Grundriss EG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

▼ 1.Obergeschoss



Grundriss OG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch
Reber Immobilien Service GmbH
Hauptstraße 47
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 160 94 757 108

E-Mail: d.schorsch@reber-immobilien.de
Web: www.reber-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.