

## Freistehendes 1-2 Familienhaus in Waldrandlage von Schwalbach-Elm zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Freitext Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	215.000 €
Anzahl Freiplatz	2



### Objektbeschreibung

**\*\*Freistehendes 1-2 Familienhaus in Waldrandlage von Schwalbach-Elm zu verkaufen\*\***

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende 1-2 Familienhaus, welches im Jahre 1940 erbaut wurde, 1980 kernsarniert und ab 2015 renoviert wurde, bietet Ihnen einen schönen Wohnkomfort und besticht durch seine idyllische Lage am Waldrand von Schwalbach-Elm. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 450 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen eine Wohnidylle, die keine Wünsche offenlässt.

Das Haus ist ein eingetragen als ein 1-Familienhaus, wird zur Zeit aber als 2 Familienhaus mit zwei kleinen abgeschlossenen Wohnungen genutzt. Durcj leichte Umbaumaßnahmen lässt sich hier ein nochmals ein schönes 1-Familienhaus für die kleine Familie erschaffen.

Das Haus ist aufgeteilt im Erdgeschoss in 2 Zimmer, Küche, Bad mit Ausgang in den Garten. Das Dachgeschoss ist ebenfalls aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Bad. Das Haus ist teilunterkellert.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	450 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache



Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Angebots in Schwalbach-Elm!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

Schwalbach bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso wie medizinische Einrichtungen und Apotheken. Die Verkehrsanbindung ist optimal - ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln, Sie gelangen zügig in die umliegenden Städte. Freizeitaktivitäten kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren im nahegelegenen Waldgebiet oder nutzen Sie die vielfältigen Sport- und Freizeitangebote vor Ort..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-07-29
Energieverbrauchskennwert	199kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1940
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	29.07.2024
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung

Technische Daten:

Heizung: Gas-Zentral Heizung 30 Jahre, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Fenster: ISO-Alu und ISO-Kunststoff, 2015 teilerneuert

Sach: Satteldach von 1980

Bodenbelag: Fliesen, Parkett

Decken: Holzdecken

Bäder: 2015 erneuert

Elektroinstallation: 2025 teilerneuert



## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)