

## Freistehendes, renovierungsbedürftiges 1-Familienhaus in Schwalbach-Elm zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
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	199.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses freistehende, renovierungsbedürftige Einfamilienhaus in Schwalbach-Elm bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 880 m<sup>2</sup> entfaltet sich hier ein ideales Familienparadies. Das im Jahr 1935 erbaute Haus wurde 1988 vollständig renoviert und erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und 2 Badezimmer, davon eines im Keller. Die Möglichkeit, diese Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, macht sie besonders reizvoll für kreative Köpfe und handwerklich Begabte. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und schaffen Sie Ihr persönliches Wohlfühlambiente!.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	880 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1935
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	1988
Verfügbar ab	sofort



## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Wohngebiet direkt am Waldrand von Schwalbach-Elm, das sich durch seine ruhige Nachbarschaft und gute Anbindung auszeichnet. Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, während Schulen und Kindergärten in der Nähe sind - ideal für Familien mit Kindern. Auch medizinische Einrichtungen sind schnell zu erreichen, was zusätzliche Sicherheit bietet. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, bequem in die umliegenden Städte zu gelangen..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Dielen, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-01-08
Endenergiebedarf	315.00
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.01.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl

## Ausstattung

Technische Daten:

Heizung: Öl-Zentralheizung von 1988, Warmwasser über Boiler

Fenster: ISO-Holz von 1988

Dach: Satteldach, nicht gedämmt, von 1988

Bodenbelag: Fliesen, Dielen, PVC

Decken: Holzdecken

Elektro- und Wasserinstallation von 1988

Aufteilung:

Keller: Heizungskeller mit Öltankkeller, Waschküche, 1 Kellerraum, Werkstatt, Bad, Ausgang in den Garten

Erdgeschoss: Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohn-Esszimmer

Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer, 1 nicht ausgebauter großer Dachboden.

## Sonstiges

Nutzen Sie die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten, die Schwalbach zu bieten hat! Ob Spaziergänge im Grünen oder sportliche Aktivitäten - hier finden Sie zahlreiche Optionen zur Erholung.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses vielversprechende Objekt!

Sollten Sie Unterstützung bei der Besichtigung oder dem Kauf benötigen, stehen wir Ihnen als erfahrener Immobilienmakler gerne zur Seite. Wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess und helfen Ihnen dabei, Ihre Traumimmobilie zu finden!.

## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

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