

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schwalbach am Taunus **Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung in Schwalbacher Altstadt**



Objekt-Nr. **OM-304989**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Müller

65824 Schwalbach am Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 1,5-Zimmer-Wohnung in kleiner Wohneinheit befindet sich in erstklassiger Lage in der Schwalbacher Altstadt.

Sie erreichen Ihr neues Zuhause / Ihre neue Kapitalanlage im Dachgeschoß durch ein gepflegtes, ansprechendes Treppenhaus. Bereits beim Betreten dieser attraktiven Wohnung werden Sie von der Helligkeit begeistert sein!

Vom Eingangsbereich der Wohnung aus fällt Ihnen der großzügige und lichtdurchflutete Essbereich in einer großen Gaube ins Auge.

Rechterhand hiervon finden Sie den ansprechenden Wohnbereich mit guten Stellflächen für Ihre Möbel. Von hier aus gelangen Sie über eine gerade Treppe zur Empore der Wohnung.

Die Empore verfügt über zwei Dachflächenfenster, die den Raum mit Licht fluten. Hier findet sich zum Beispiel Platz für einen kuscheligen Schlafbereich oder ein Homeoffice. Ebenfalls finden Sie hier zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die Sie nicht täglich benötigen.

Die Fläche der Empore ist in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten und steht Ihnen zusätzlich zur Verfügung.

Linkerhand vom Essbereich befindet sich die offene Einbauküche mit Elektroherd und Dunstabzugshaube.

Von hier aus erreichen Sie ein ansprechendes Bad mit Ganzglasdusche sowie Toilette.

Neben Ihrem eigenen, privaten großzügigen Kellerabteil stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Ein kleiner Garten steht allen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung.

Ihr Auto parken Sie bequem auf Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz (Duplex, oberer Stellplatz, Autohöhe max. 1,50 m, 15.000 EUR).

Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Die Wohnung ist vermietet.

Das Hausgeld beläuft sich auf 381,00 Euro, davon sind ca. 200 Euro vom Bewohner als Vorauszahlung zu leisten.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 393.000 Euro.

## Ausstattung

Sehr hochwertiges Laminat mit hervorragender Trittschalldämmung. Der Essbereich ist mit bodentiefen Fenstern in einer Gaube untergebracht. Hausmeisterservice ist vorhanden.

- + zentrale und ruhige Lage
- + gepflegte Wohnanlage
- + sehr helle Wohnung
- + hochwertiges Laminat mit hervorragender Trittschalldämmung
- + attraktive Empore
- + offene Einbauküche
- + privates Kellerabteil
- + Waschkeller
- + Fahrradkeller

+ Tiefgaragenstellplatz

+ Hausmeisterservice

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Absolut ruhige Lage nahe dem historischen Rathaus in der Altstadt von Schwalbach.

Restaurants, Supermarkt, Bäcker und ein kleines Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.

Schöne Grün- und Parkanlagen mit Spazierwegen bzw. Nordic Walking-Wege und Radwegen befinden sich in der Nähe.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Der S-Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Heller Essbereich



Wohnbereich mit Gaube

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Gaube Wohnbereich



Eingangsbereich, Treppe Empore

# Exposé - Galerie



Gerade Treppe



Empore



# Exposé - Galerie



zusätzliche Staumöglichkeit



Wohnbereich Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad mit Ganzglasdusche

# Exposé - Galerie



Toilette



Eingangsbereich Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Treppenhaus



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt



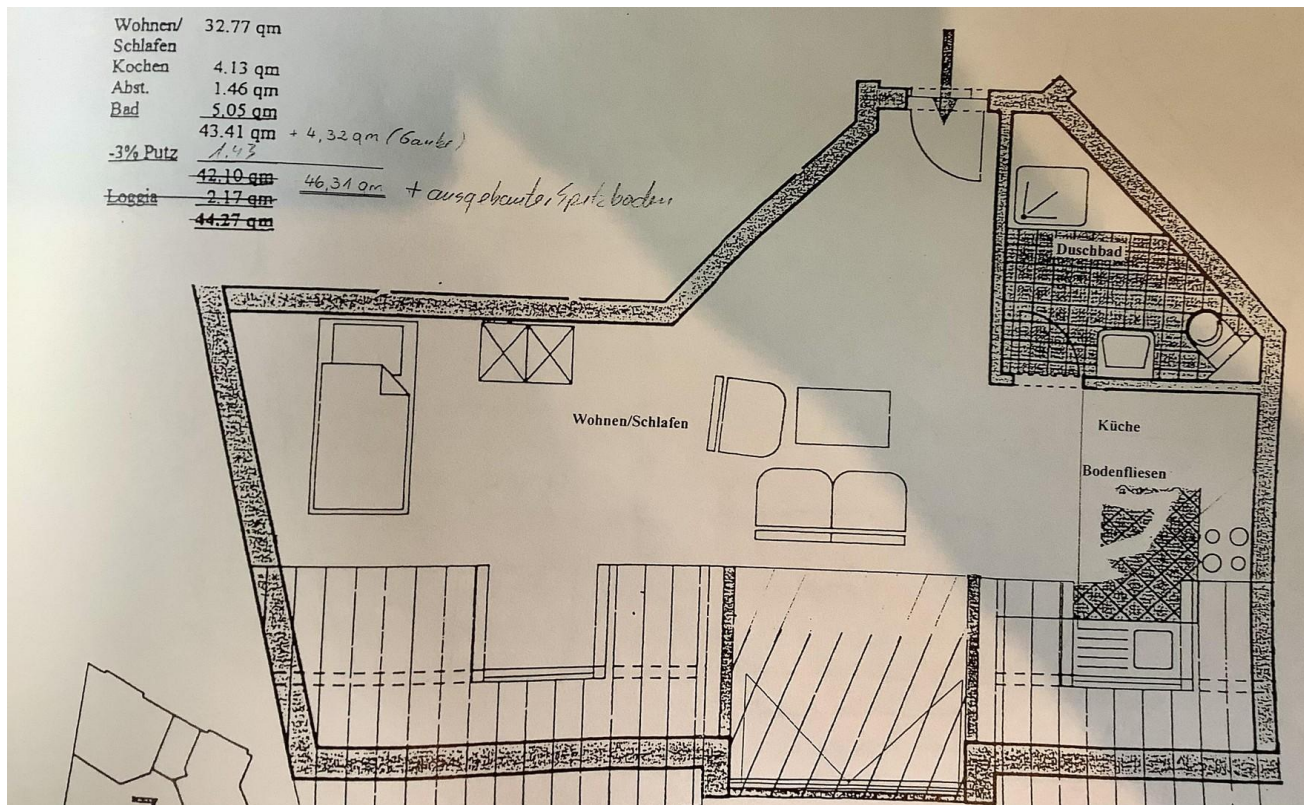
Waschkeller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss