

Investiere in Deins

Immobilien als Kapitalanlage mit
einer Eigenkapitalrendite von bis zu 15 %



KfW-
Effizienzhaus

70 EE

Seniorenresidenz in Bad Schwalbach



Emser Straße 31 und 31a
65307 Bad Schwalbach

Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter
dfkgroup.de

51 attraktive Wohnungen davon 32 seniorenfreundlich

📍 Emser Straße 31 und 31a, 65307 Bad Schwalbach





Willkommen in Bad Schwalbach

Bad Schwalbach ist eines der ältesten hessischen Heilbäder und zugleich anerkannter Kneippkurort. Als Kreisstadt des Rheingau-Taunus-Kreises bildet die Stadt das Zentrum der Region. Mit ausgedehnten Waldgebieten bietet sie eine malerische Idylle, mit angenehmer Ruhe und viel frischer Luft. Am Stadtrand fließt die Aar – ein idyllischer Nebenfluss der Lahn. Durch die Nähe zu den großen Städten Wiesbaden und Frankfurt besteht außerdem eine ausgezeichnete Anbindung an große Wirtschafts- und Finanzstandorte.

Als lebendige Stadt hat Bad Schwalbach einiges zu bieten. Durch die zahlreichen Kurgäste besteht über das gesamte Jahr



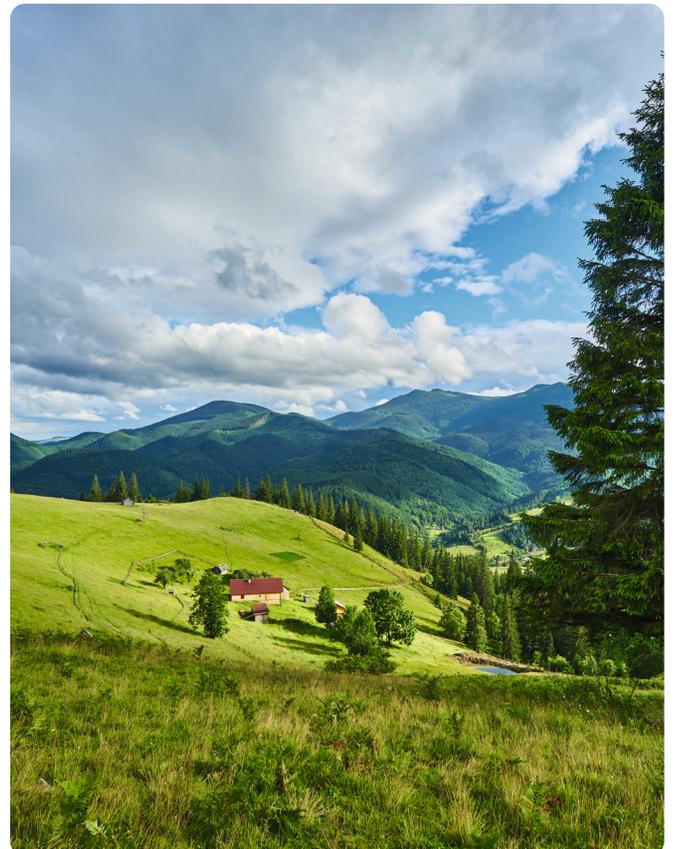
ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Hinzu kommen große Feste wie das Wein- oder das Frühlingsfest sowie verschiedene Märkte. Eine vielfältige Vereinslandschaft rundet das Angebot ab. Für Aktivitäten an der frischen Luft hält die Stadt zudem diverse Sport- und Spielplätze, ein Freibad sowie die gesamten Kur-einrichtungen von Armtauchbecken über Barfußpfad bis Heilpflanzengarten bereit.



Eine der tragenden Säulen der örtlichen Wirtschaft ist der Gesundheitssektor. Mit Kliniken und vielen Fachärzten präsentiert sich Bad Schwalbach als überregionales Gesundheitszentrum. Dieses wird durch den Kurbetrieb mit dem traditionsreichen Mineral- und Moorheilbad ergänzt. Neben der Gesundheitsbranche befinden sich vor Ort verschiedene Gewerbe- und Industrieunternehmen, wie zum Beispiel die Schwälbchen Molkerei als einer der größten Arbeitgeber vor Ort.



Die gesunde Wirtschaft und die hervorragende Lage sorgen dafür, dass in Bad Schwalbach eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. So stiegen die Kaltmieten in den vergangenen Jahren fast kontinuierlich an. Zuletzt lagen die Angebotspreise bei über zehn Euro pro Quadratmeter.



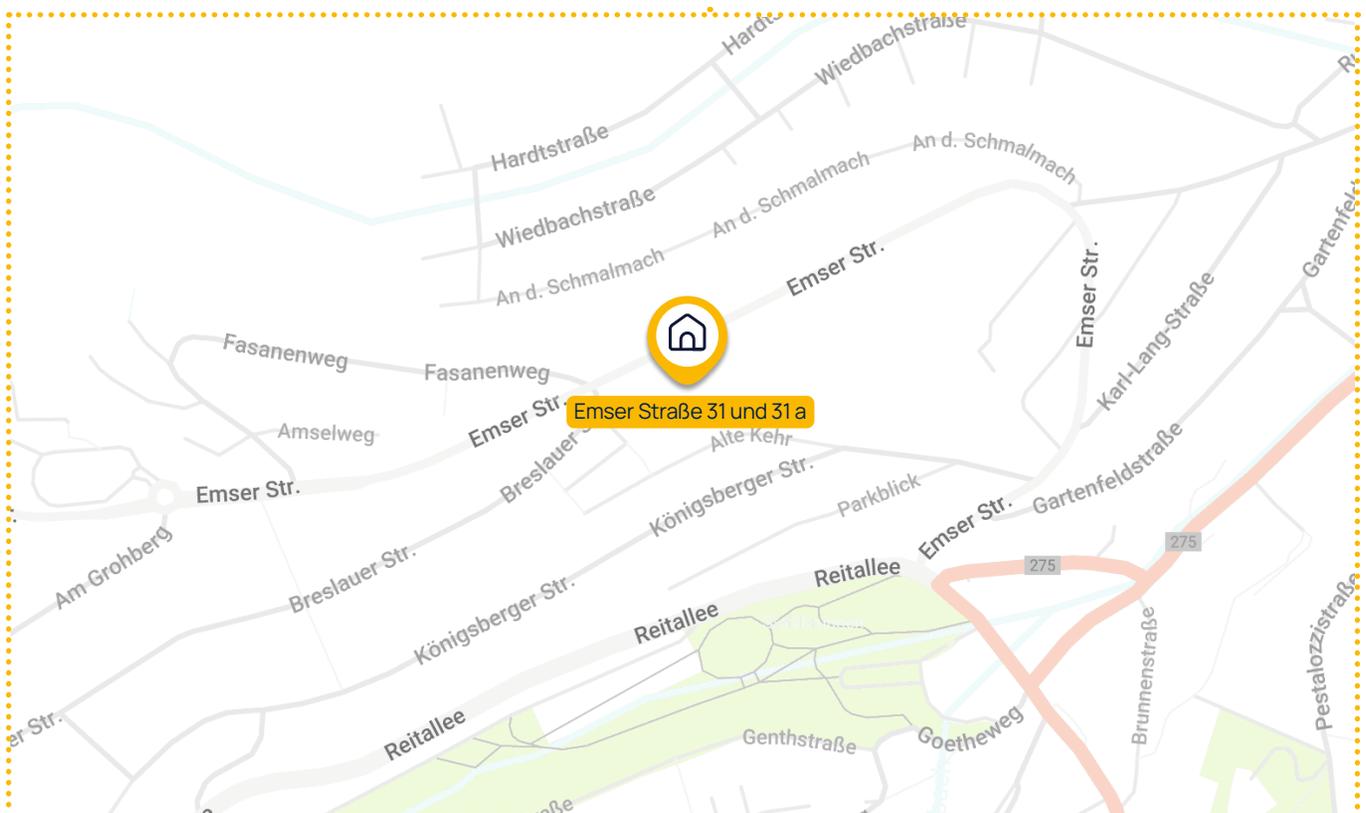
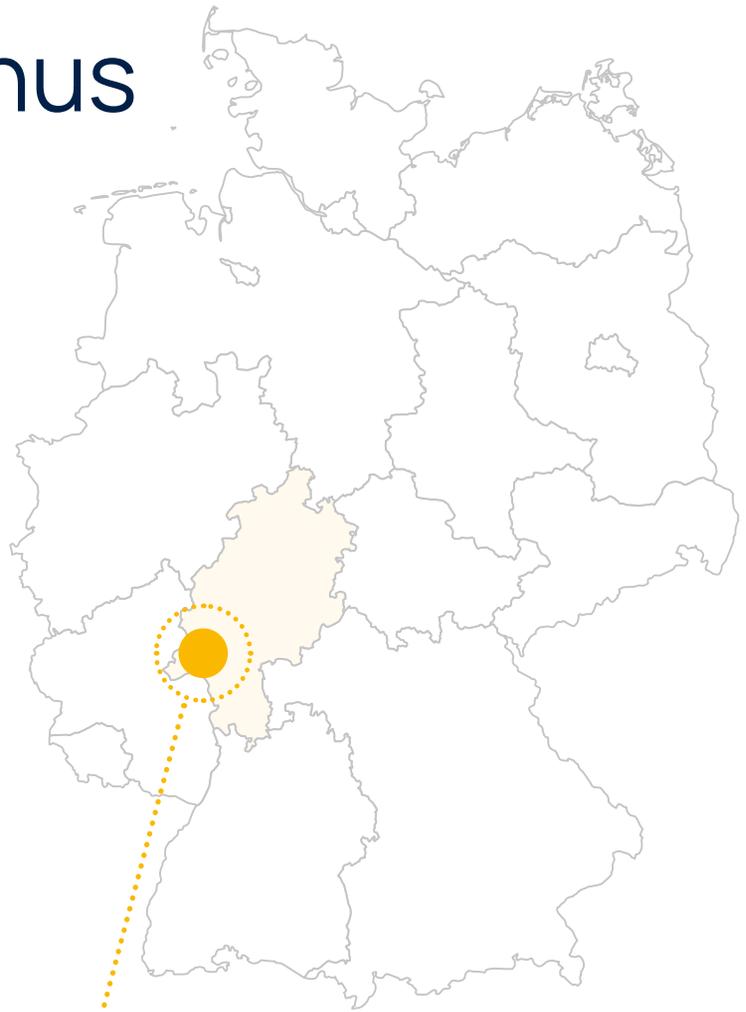
Angenehm leben – mitten im Taunus

40 Autominuten

bis Frankfurt am Main

Im Umkreis von **700 Metern**
alle wichtigen Orte des täglichen Bedarfs

Helios MVZ direkt **nebenan**





Highlights in der Nähe

Emser Straße 31 und 31a
65307 Bad Schwalbach

-  Park
-  Tankstelle
-  Apotheken
-  Post
-  Krankenhäuser
-  Banken
-  Kindergärten
-  Spielplätze
-  Schulen
-  Sportzentren
-  Restaurants
-  Bahnhöfe
-  Cafés
-  Parkplätze
-  Freizeit/Kulturleben
-  Bushaltestellen

Objektbeschreibung

- KfW-Effizienzhaus-Standard 70 EE
- Teils seniorengerechte Wohnräume
- Haustechnik auf dem neuesten Stand



Die hier angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in einem im Jahr 2024 sanierten Gebäude mit insgesamt 31 Wohnungen 20 Seniorenapartments und einer Gewerbeeinheit. Diese verteilen sich über sechs Etagen und sind mit 2 modernen Aufzügen bequem zu erreichen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 27-92 qm.

Das gesamte Gebäude wurde in 2024 sehr aufwendig energetisch saniert. Dementsprechend wurden die Gebäudehülle und die Kellerräume nach modernsten Anforderungen komplett gedämmt. Darüber hinaus erfolgte der Austausch der alten Fenster gegen neue, dreifach verglaste Kunststofffenster. Die Beheizung des Gebäudes übernimmt zentrale energieeffiziente Holz Pelletheizung. Damit die Energie in den einzelnen Wohnungen effizient genutzt werden kann, wurden die Heizkörper der Wohnungen und der Gewerbeeinheit entsprechend heutigen Anforderungen ange-

passt bzw. modernisiert. Durch diese Maßnahmen erreicht das Gebäude den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 EE.

Die unmittelbare Nähe zur Helios-Klinik, die vollausgestatteten Pflegebereiche der Senioren-WG sowie die seniorengerecht konzipierten Wohneinheiten sorgen für eine Wohnumgebung, die nicht nur das eigenständige Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht, sondern auch soziale Kontakte fördert.



Fakten Wohnungen

€ Immobilienkaufpreis
155.000 € - 290.000 €

📏 Quadratmeter
43 - 92 m²

🏠 Wohneinheiten
31

🏠 Zimmer pro Wohnung
2 - 4

📅 Baujahr / Sanierung
1972-1998 / 2024

💰 Eigenkapitalrendite*
11,63 %



Objekt

Emser Straße 31a, 65307 Bad Schwalbach

163,96 €

Ihr monatlicher Aufwand



Miete (vertraglich gesichert) 470,00 €
Steuervorteil** + 258,04 €

Einnahmen mtl. **728,04 €**



Zinsen 536,67 €
Nebenkosten 268,33 €
Tilgung 87,00 €

Ausgaben mtl. **892,00 €**

Kalkulationsbasis:

* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 161.000,00 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4 % p.a. und einer Tilgung von 2 %.

** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung



Badezimmer mit Vollausstattung



Kellerraum



Zentralheizung



Aufzug



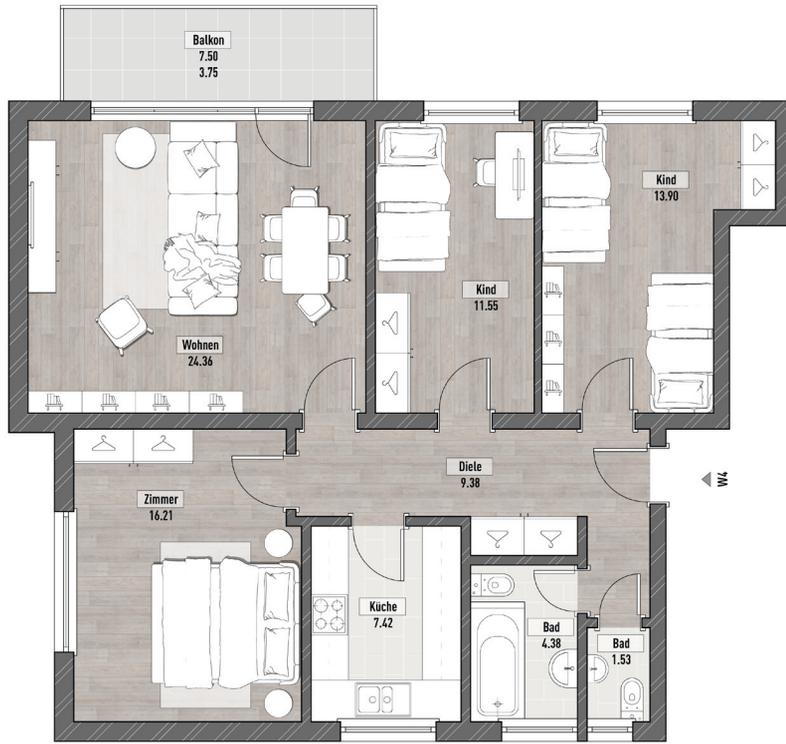
3-fach Verglasung



Balkon / Terrasse

Grundrisse

(Auszug Wohnungen)



Wohnung 4* | 4-Zi.

Wohnzimmer: 24.36 m²

Schlafzimmer: 16.21 m²

Kinderzimmer (links): 11.55 m²

Kinderzimmer (rechts): 13.90 m²

Küche: 7.42 m²

Badezimmer: 5.91 m²

Diele: 5.37 m²

Balkon: 7.50 m²

Wohnung 5* | 2-Zi.

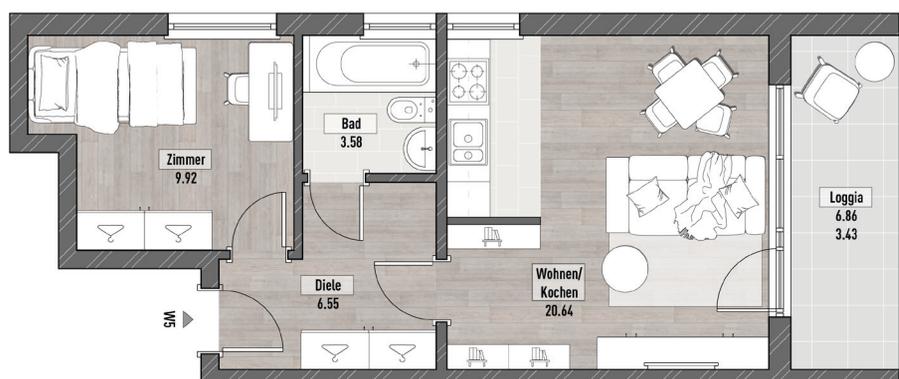
Wohnen / Kochen: 20.64 m²

Schlafzimmer: 9.92 m²

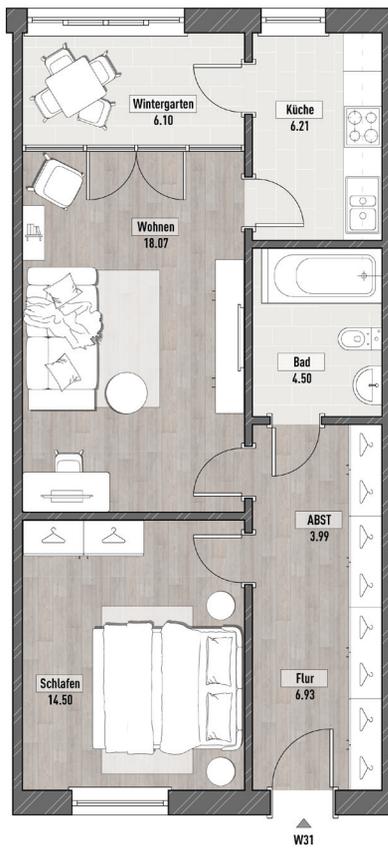
Badezimmer: 3.58 m²

Diele: 6.55 m²

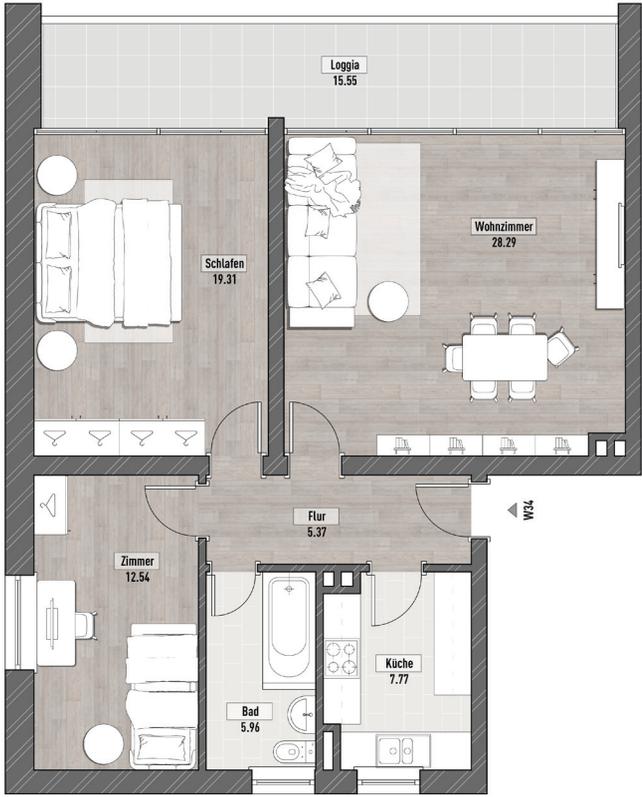
Loggia: 6.86 m²



*Die Abbildungen der beweglichen und nicht beweglichen Gegenstände dienen der allgemein unverbindlichen Veranschaulichung der möglichen Ausstattung!



Wohnung 31* | 2-Zi.
 Wohnzimmer: 18.07 m²
 Schlafzimmer: 14.50 m²
 Küche: 6.21 m²
 Wintergarten: 6.10 m²
 Badezimmer: 4.50 m²
 Abstellraum: 3.99 m²
 Flur: 6.93 m²



Wohnung 34* | 3-Zi.
 Wohnzimmer: 28.29 m²
 Schlafzimmer: 19.31 m²
 Zimmer: 12.54 m²
 Küche: 7.77 m²
 Badezimmer: 5.96 m²
 Flur: 5.37 m²
 Loggia: 15.55 m²

*Die Abbildungen der beweglichen und nicht beweglichen Gegenstände dienen der allgemein unverbindlichen Veranschaulichung der möglichen Ausstattung!

Fakten Seniorenapartments

€ Immobilienkaufpreis
113.000 € - 127.500 €

📏 Quadratmeter
27 - 31 m²

🏠 Wohneinheiten
20

🏠 Zimmer pro Wohnung
1

📅 Baujahr / Sanierung
1972-1998/2024

💰 Eigenkapitalrendite*
11,37 %



Objekt

Emser Straße 31, 65307 Bad Schwalbach

119,61 €

Ihr monatlicher Aufwand



Miete
(vertraglich gesichert) 330,00 €
Steuervorteil** + 184,39 €

Einnahmen mtl. **514,39 €**



Zinsen 376,67 €
Nebenkosten 188,33 €
Tilgung 69,00 €

Ausgaben mtl. **634,00 €**

Kalkulationsbasis:

* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 1-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 113.000,00 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4 % p.a. und einer Tilgung von 2 %.

** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung



Badezimmer mit
Vollausstattung



Aufzug



Altersgerecht



Zentralheizung



Kellerraum



Barrierearm



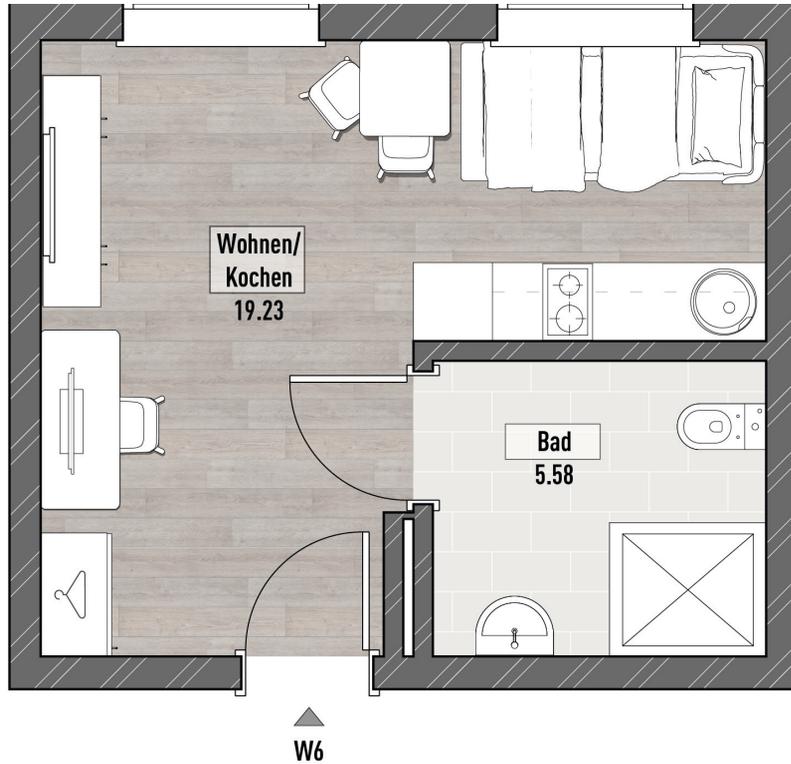
3-fach Verglasung



Balkon / Terrasse

Grundrisse

(Auszug Wohnungen)



Wohnung 6* | 1-Zi.

Wohnen / Kochen: 20.64 m²

Badezimmer: 5.58 m²



Leistungsverzeichnis der energetischen Sanierung nach Energiestandard KfW-70 EE

Dämmmaßnahmen

Die Fassade des Gebäudes wurde mit EPS-Platten (Mindeststärke: 16 cm, WLG 035) gedämmt. Zusätzlich wurden Brandriegel aus Mineralwollplatten (16 cm, WLG 035) eingebaut, um den Brandschutz zu gewährleisten. Auch die Unterseiten der Balkonplatten erhielten eine Dämmung mit Mineralwollplatten (10 cm, WLG 035). Diese Maßnahmen reduzieren die Wärmeverluste erheblich, verbessern den Brandschutz und tragen zu einer deutlichen Senkung der Heizkosten sowie zu einem angenehmen Raumklima bei.



Abbildung exemplarisch

Wechsel Fensterelemente



Abbildung exemplarisch

Die bestehenden Fenster in allen 16 Wohneinheiten wurden durch moderne 3-fach-verglaste Fenster mit einem U-Wert von unter 0,9 ersetzt. Diese neuen Fensterelemente bieten eine ausgezeichnete Wärmedämmung, reduzieren den Wärmeverlust und senken den Energieverbrauch erheblich. Zusätzlich sorgen sie für eine verbesserte Schallisolierung und erhöhen den Wohnkomfort.

Heizungsmodernisierung

Das Gebäudenetz wurde an eine neue Pelletheizanlage angeschlossen. Diese Heiztechnologie nutzt Biomasse in Form von Holzpellets als Brennstoff, der als klimaneutral gilt, da nur das CO₂ freigesetzt wird, das die Bäume zuvor gespeichert haben. Pelletheizungen sind eine nachhaltige und wirtschaftliche Lösung, da sie auf nachwachsende Rohstoffe zurückgreifen.



Abbildung exemplarisch

Im Zuge der Heizungsmodernisierung wurden die Heizkörper im gesamten Gebäude an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die modernen und energieeffizienten Heizelemente gewährleisten eine gleichmäßige Wärmeverteilung und tragen zur Erhöhung der Energieeffizienz bei.

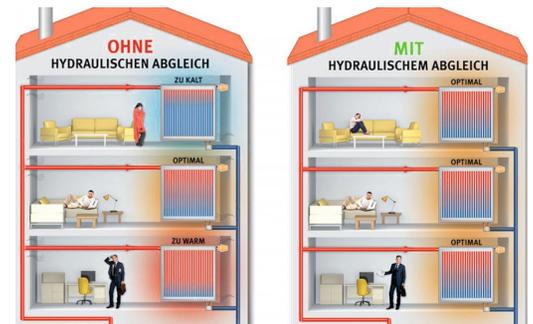


Abbildung exemplarisch

Durchführung eines Luftdichtigkeitstests

Ein Luftdichtigkeitstest wurde durchgeführt, um sicherzustellen, dass keine ungewollten Luftlecks vorhanden sind. Diese Prüfung gewährleistet die Effektivität der Dämmmaßnahmen und minimiert den Energieverbrauch.



Abbildung exemplarisch

LED-Beleuchtung

Die Gemeinschaftsräume wurden auf energiesparende LED-Beleuchtung mit Bewegungssensoren umgestellt. Dies reduziert den Stromverbrauch und sorgt dafür, dass die Beleuchtung sich automatisch an den tatsächlichen Bedarf anpasst.



Abbildung exemplarisch

Malertechnische Überarbeitung

Die Treppenhäuser wurden malertechnisch überarbeitet, um den optischen Gesamteindruck zu verbessern und die Räume einladender zu gestalten. Diese Arbeiten tragen nicht nur zur Ästhetik, sondern auch zur Werterhaltung des Gebäudes bei.

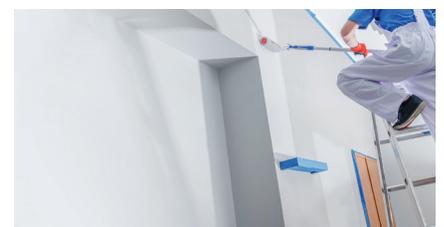


Abbildung exemplarisch

Lagebeschreibung

- Schnell in Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main
- Naherholung direkt um die Ecke
- Alle Orte des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz

Bad Schwalbach liegt rund 60 Kilometer westlich der Finanzmetropole Frankfurt am Main und rund 17 Kilometer nordwestlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Auch Mainz ist lediglich 20 Kilometer entfernt. Über die Bundesstraßen 54 und 260 verfügt die Stadt über zwei schnelle Verbindungen in die drei größeren Städte. Dort befinden sich auch die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe mit Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Die Fahrt zum Flughafen Frankfurt dauert etwas mehr als 45 Minuten.



Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich in einem Gebäude des Gesundheitscampus direkt am Helios MVZ Bad



Schwalbach in zentraler Lage, circa 700 Meter Luftlinie vom Stadtzentrum Bad Schwalbachs entfernt. Dort befinden sich nicht nur diverse Geschäfte, sondern auch das Kurhaus mit dem sehr schön angelegten Landschaftspark. In circa zehn Minuten sind zu Fuß außerdem ein Kindergarten, die Grundschule sowie die Gesamtschule des Ortes zu erreichen. Das Klinikzentrum in der Nähe des Kurparks liegt mit dem Auto knapp fünf Minuten entfernt. Diverse Supermärkte, Drogerien und eine Tankstelle befinden sich in einem Radius von circa zwei Kilometern rund um den Gesundheitscampus und sind damit schnell erreichbar.

Gute Gründe für Bad Schwalbach

Wachstumspotenzial mit der Wirtschaft im Fokus

Kurze Wege



- Drei Großstädte im Umkreis von 60 Kilometern
- 40 Minuten Autofahrt bis Frankfurt am Main
- Naherholungsgebiet Taunus direkt vor der Haustür

Top-Gesundheitsstandort



- Anerkannter Kneippkurort
- Mineral- und Moorheilbad
- Diverse Kliniken und Fachärzte

Lebendige Stadt



- Breites Kulturangebot
- Voller Jahreskalender mit vielen Festen und Veranstaltungen
- Vielfältige Vereinslandschaft

Naherholung vor der Haustür



- Mehrere Parks und Kneipereinrichtungen
- Alter Gebäudebestand mit historischem Kurhaus
- Weinregion Rheingau

dfkgroup.de

Immobilien
Finanzierung
Vermietung

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup, Webseite: www.dfkgroup.de