Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Außergewöhnliche 3-Zimmerwohnung in guter Lage

Property ID: 25082076

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,34 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

At a glance

Property ID	25082076
Living Space	ca. 82,34 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	330.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.03.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	106.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

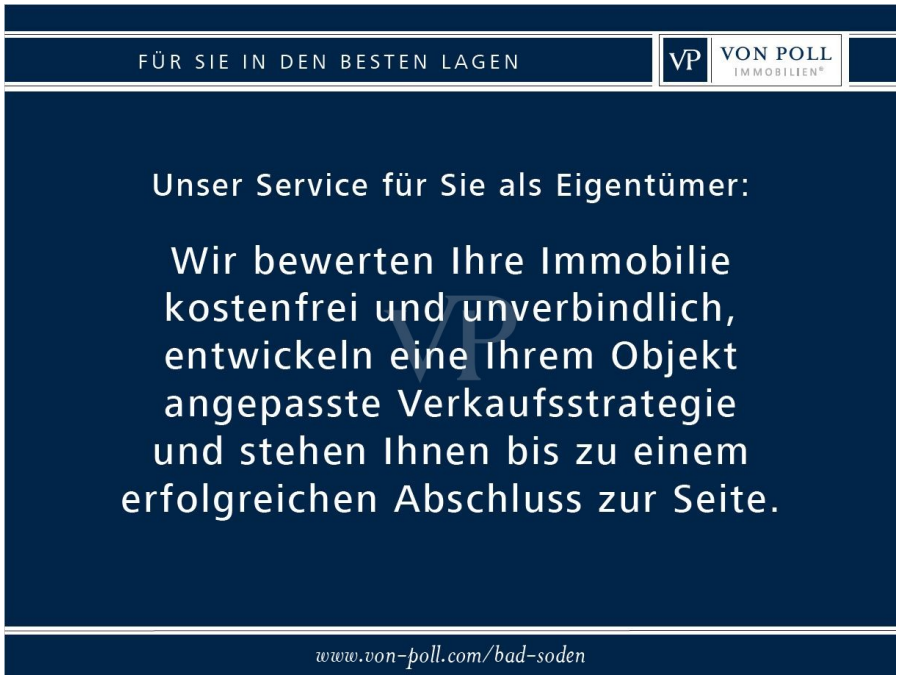
The property

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property



Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

A first impression

Diese sofort verfügbare, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf einer Etage ein harmonisches Wohnambiente in zentraler Lage. Sie eignet sich besonders für kleine Familien, aber auch für für ein Paar. Die gut geschnittene Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Bad, das durch eine praktische Lichtkuppel Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl verleiht. Einen zusätzlichen Komfort bietet das separate Gäste-WC.

Der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das einen einladenden Essbereich mitsamt direktem Zugang zur offenen Küche umfasst. Dieser Bereich punktet mit viel Tageslicht und stellt den optimalen Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden dar. Hochwertiges Laminat sorgt im Wohnbereich für eine freundliche und warme Atmosphäre, während die Küche mit robustem Vinylboden ausgestattet ist. Die Fliesen in den sanitären Bereichen sind zeitlos und pflegeleicht.

Für gemütliche Abende sorgt der integrierte Kamin, der im Wohnbereich Wärme und Behaglichkeit verbreitet. Ein südlich ausgerichteter Balkon ermöglicht es den Bewohnern, die Sonne im Privaten zu genießen. Die Fenster der Immobilie wurden 2019 und 2007 modernisiert.

Die Ausstattung wird durch einen eigenen, geräumigen Kellerraum und einen über die Wohnung zugänglichen Spitzboden ergänzt. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller gehören ebenfalls zur gut instandgehaltenen Liegenschaft, was den praktischen Nutzen der Wohnung unterstreicht.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und behagliches Wohnklima sorgt. Das Wohnhaus selbst ist durchgängig in einem sehr gepflegten Zustand, was den Eindruck einer hochwertigen und sorgfältig betreuten Wohnanlage unterstreicht.

Diese optimal geschnittene Wohnung ist eine interessante Option für Käufer, die eine gut durchdachte Aufteilung gepaart mit einer zentralen Lage (direkte Nähe zum Bad Sodener Stadtgebiet und fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn-Stationen Bad Soden und Sulzbach - Nord) suchen.

Potenzielle Käufer sind eingeladen, sich im Rahmen einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, um einen Termin zu

vereinbaren und alle Details direkt vor Ort zu erleben.

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Details of amenities

- helles Wohnzimmer inklusive Essbereich mit direktem Zugang zur offenen Küche
- komfortables Schlafzimmer
- zwei Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tageslicht-Bad (Lichtkuppel)
- Gäste-WC
- angenehm große Diele
- Fenster erneuert (2019 und 2007)
- Kamin
- südlich ausgerichteter Balkon
- Bodenbeläge: Laminat im Wohnbereich, Vinyl in der Küche und Fliesen im Sanitärbereich
- Spitzboden
- eigener geräumiger Kellerraum
- Außenstellplatz
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

All about the location

Sulzbach liegt zwischen Bad Soden und Frankfurt - Höchst im Vordertaunus.
Die ländliche Idylle Sulzbachs mit Feldern und Wiesen wird bestimmt durch die Landwirtschaft, die hier noch sehr ausgeprägt ist. Dennoch sind es nur ca. 15 km in die Frankfurter Innenstadt.
Schulen, Kindergärten, Bürgerzentrum mit Bücherei, das überregional bekannte Einkaufscenter Main-Taunus-Zentrum sowie ein großes Sport- und Freizeitangebot lassen bei der Infrastruktur keine Wünsche offen.

Sulzbach verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen. Die S-Bahn-Linie 3 nach Bad Soden und Darmstadt verbindet Sulzbach neben mehreren Gemeinden im Vordertaunus auch mit der Frankfurter Innenstadt (Messe, Hauptbahnhof, Hauptwache und Konstablerwache), sowie mit Neu-Isenburg, Dreieich und Langen im Kreis Offenbach am Main. Mit dem Auto gelangt man über die A66 schnell auf die A5 und A3. Zum Flughafen benötigt man auf diesem Wege nur 15 Minuten, zum Frankfurter Hauptbahnhof 20 Minuten.

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25082076 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com