Sulzbach am Main

Kapitalanlage mit langjähriger Mieterin – gepflegte Dachgeschosswohnung mit Balkon & Stellplätzen

Objektnummer: 26007047



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54.04 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007047
Wohnfläche	ca. 54.04 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.06.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	101.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

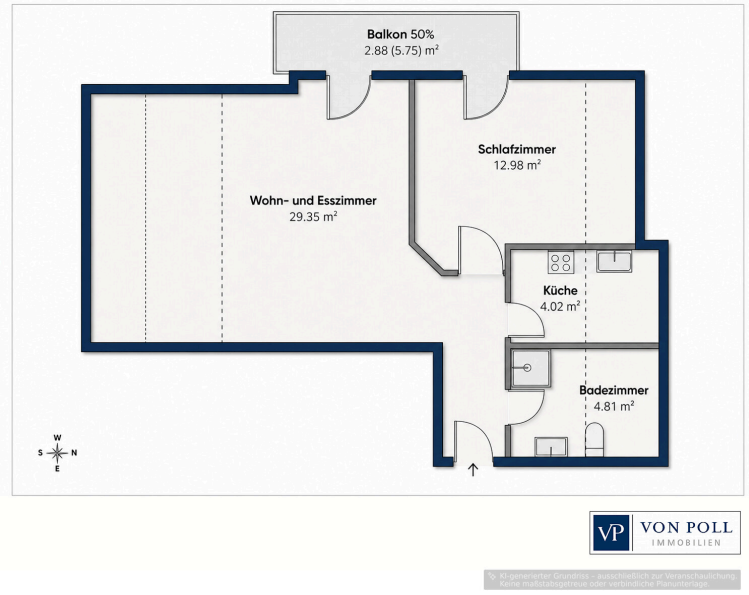
Die Immobilie





Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einem im Jahr 1994 errichteten Mehrfamilienhaus stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Auf rund 54,04 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss, einen guten Pflegezustand sowie eine langfristig gesicherte Vermietung.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, bestehend aus einem Schlafzimmer und einem Wohnbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist der Balkon, der von beiden Zimmern aus zugänglich ist und den Wohnraum angenehm erweitert.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Ölheizung. Zusätzlich wurden im Jahr 2025 bereits neue Dachfenster mit integriertem Sonnenschutz montiert, wodurch die Wohnqualität weiter gesteigert und der Werterhalt der Immobilie unterstützt wird.

Zum Angebot gehören zwei Pkw-Stellplätze sowie ein separater Kellerraum. Eine gemeinschaftliche Waschküche steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und ergänzt das praktische Gesamtangebot.

Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und die sorgfältige Pflege der Gemeinschaftsflächen tragen nachhaltig zum Werterhalt der Immobilie bei.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2001 an eine zuverlässige Mieterin vermietet. Das bestehende Mietverhältnis soll fortgeführt werden, weshalb sich das Angebot ausdrücklich an Kapitalanleger richtet. Eine kurzfristige Eigennutzung ist nicht vorgesehen. Investoren profitieren von einer etablierten Vermietungssituation, einer gewachsenen Mieterstruktur sowie einer langfristig orientierten Anlageperspektive.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Ausstattung und Details

+ zwei Zimmer mit Balkon
+ zwei Stellplätze
+ Kellerraum
+ Waschküche
+ neue Dachfenster mit Sonnenschutz (2025)
+ Gesamtimmobilie und Außenanlagen sehr gepflegt
+ vermietet zu € 482,- kalt
uvm.

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Alles zum Standort

Sulzbach am Main präsentiert sich als eine wohlhabende und familienorientierte Gemeinde im Landkreis Miltenberg, Bayern, die durch ihre exzellente Anbindung an Aschaffenburg und das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet besticht. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Eigentümerstruktur, einem überwiegenden Bestand an Einfamilienhäusern sowie einer hochwertigen Infrastruktur, die sowohl Ruhe als auch eine schnelle Erreichbarkeit urbaner Zentren vereint. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch Regionalbahn, S-Bahn und Autobahnen wie die A3 und B469 hervorragend ausgebaut, was Sulzbach am Main zu einem begehrten Standort für Pendler und Investoren macht. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die attraktive Kombination aus naturnaher Lage und wirtschaftlicher Nähe nachhaltig gestützt, was sich in einer stabilen Wertentwicklung und moderatem Wachstum des Immobilienmarktes widerspiegelt.

Die Gemeinde bietet eine ausgewogene Infrastruktur, die sowohl Grundversorgung als auch vielfältige Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe umfasst. Die Nähe zu Aschaffenburg erweitert das Angebot an weiterführenden Schulen und Hochschulen, während die lokale Versorgung mit Kindergärten und Grundschulen innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar ist. Für Investoren ist dies ein entscheidender Vorteil, da die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige höchste Lebensqualität garantiert und somit eine beständige Nachfrage sichert.

Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Sulzbach am Main ist vielfältig und hochwertig. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Sportanlagen und Spielplätze, die ein aktives und gesundes Leben fördern. Die grünen Parkanlagen und kulturellen Treffpunkte wie das Haus der Begegnung schaffen eine lebendige Gemeinschaftsatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten wie Lidl, ALDI Süd und REWE sind bequem innerhalb von 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte und den Weltladen, die eine angenehme Nahversorgung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Apotheken und Zahnärzte in fußläufiger Entfernung optimal abgedeckt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in nur 2 bis 3 Minuten Fußweg sowie den Regionalbahnhof Sulzbach am Main, der in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist, besonders komfortabel. Auch der Verkehrslandeplatz Aschaffenburg ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar und erweitert die Mobilitätsoptionen.

Für den Investor bietet Sulzbach am Main ein attraktives Umfeld mit stabilen Rahmenbedingungen und einem limitierten, qualitativ hochwertigen Immobilienangebot. Die Kombination aus solider Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und einer familienfreundlichen, grünen Wohnlage schafft eine

nachhaltige Wertsteigerungsperspektive. Die Lage im dynamischen Rhein-Main-Pendlerraum, gepaart mit der ruhigen und sicheren Umgebung, macht Sulzbach am Main zu einer erstklassigen Wahl für langfristige und wertstabile Wohninvestments.

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26007047 - 63834 Sulzbach am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com