Sulzbach am Main

Vielseitiges Anwesen mit zwei Häusern

Objektnummer: 26007054



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195.7 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 875 m^2

Objektnummer: 26007054 - 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: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007054
Wohnfläche	ca. 195.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.08.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

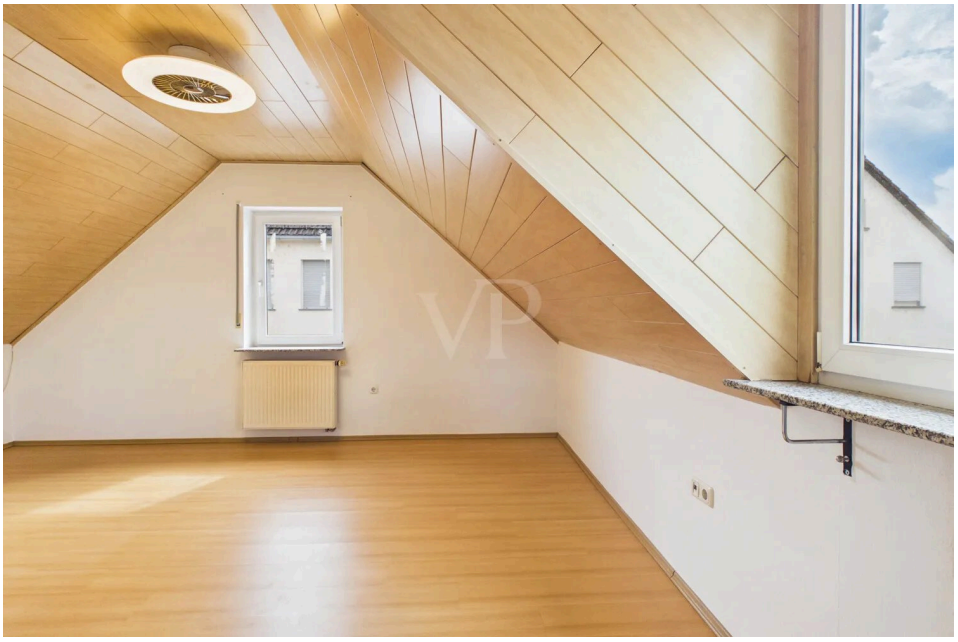
Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

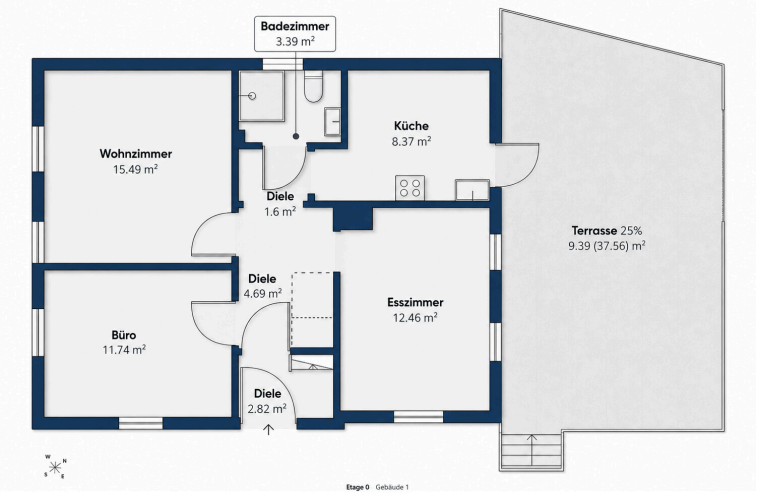
Die Immobilie



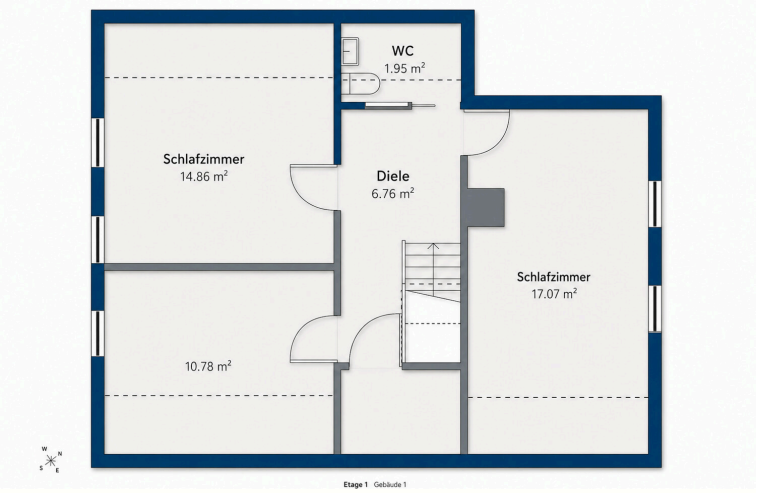


Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

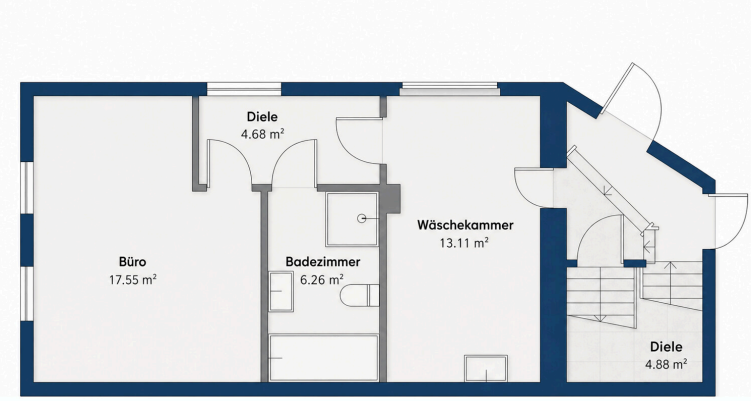
Grundrisse



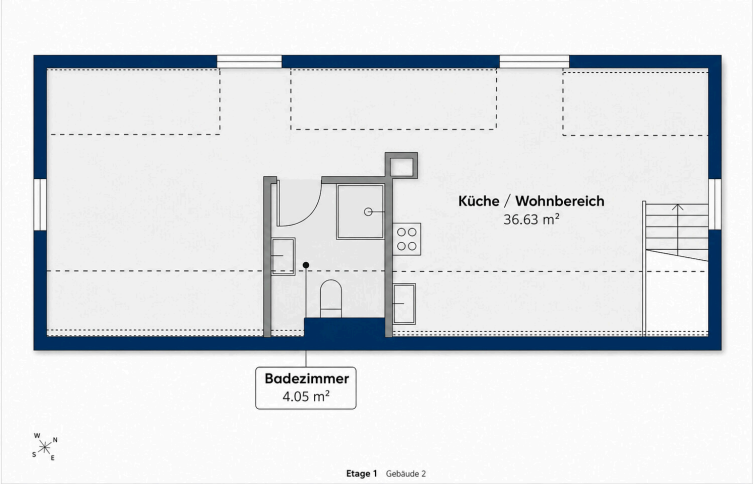
VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Etage 1 Gebäude 2

VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Ein erster Eindruck

Zwei eigenständige Häuser auf einem gemeinsamen Grundstück eröffnen vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Anwesen eignet sich ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, als Mehrgenerationenlösung oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Durch die räumliche Trennung der beiden Gebäude lassen sich private und berufliche Bereiche klar voneinander abgrenzen.

Ebenso kann eines der Häuser als separater Gäste- oder Angehörigenbereich genutzt werden. Auch eine teilweise Vermietung ist denkbar und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu erzielen, während das zweite Haus selbst bewohnt wird.

Die beiden Küchen, getrennten Wohnbereiche sowie insgesamt sechs Schlafzimmer schaffen die erforderliche Flexibilität. Ein behindertengerecht ausgestattetes Badezimmer erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Das gepflegte Anwesen wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert. Großzügige Parkmöglichkeiten in der Garage und auf dem Hof ergänzen das vielseitige Gesamtangebot.

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: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Ausstattung und Details

Energiedaten Haus A
Energieausweis: Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt am: 10.08.2020
Energieausweis gültig bis: 09.08.2030
Endenergiebedarf: 240,00 kWh/(m² *a)
Energieeffizienzklasse: G
wesentlicher Energieträger: Öl
Baujahr lt. Energieausweis: 1904
Modernisierungen
1980: neues Dach, Haus A
1997: Originaldach Haus B
2004: Erneuerung des Brenners der Öl-Zentralheizung
2007: Einbau eines behindertengerechten Badezimmers in Haus A
2011: Einbau einer Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Badezimmer, Flur (Haus A)
2021: Erneuerung sämtlicher Heizkörper
2021: Erneuerung der doppelt verglasten Kunststofffenster (Iso) in beiden Häusern
2021: Neuverputzung und Tapezierung der Innenwände in Haus A
2023: Neuverputzung und Neuanstrich beider Häuser
2023: Erneuerung der Überdachung/Terrassenabdichtung von Haus A
2023: Komplette Erneuerung des Hoftors inklusive elektrischem Antrieb

Objektnummer: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Alles zum Standort

Sulzbach am Main besticht als idyllische Marktgemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus naturnaher Ruhe und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zu Aschaffenburg sowie zur dynamischen Rhein-Main-Region eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, während das stabile und überdurchschnittliche Preisniveau die Wertigkeit dieses Wohnstandortes unterstreicht. Familien schätzen hier besonders die sichere, gepflegte Umgebung und die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten.

Die familienfreundliche Atmosphäre Sulzbachs spiegelt sich in der liebevollen Gestaltung der Gemeinde wider, die mit ihrem dörflichen Charme und modernen Wohnangeboten ein behagliches Zuhause für Groß und Klein bietet. Hier finden Kinder Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Sicherheit und Gemeinschaft einer lebendigen Nachbarschaft genießen. Die ruhigen Wohnlagen in Kombination mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien rundum geborgen fühlen.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen von großer Bedeutung: In nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichen Sie die Herigoyen-Grund- und Mittelschule sowie den nahegelegenen Kindergarten „Haus für Kinder Sulzbach“, die eine qualifizierte und liebevolle Förderung der Kinder gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung ebenfalls bestens gewährleistet, sodass Gesundheit und Wohlbefinden jederzeit gesichert sind. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die nur wenige Minuten entfernt liegen und zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen einladen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Sportmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot mit familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Jahnstraße in nur zwei Minuten Fußweg und den Bahnhof Sulzbach am Main in etwa 16 Minuten zu Fuß, sorgt für eine stressfreie Mobilität innerhalb der Region.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot macht Sulzbach am Main zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein behagliches und erfülltes Leben zu gestalten.

Objektnummer: 26007054 - 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: 26007054 - 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