Sulzbach

Charmante Dachgeschosswohnung mit Blick und Kamin

Objektnummer: 26082158



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

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

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26082158
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	80.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-soden

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

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Ein erster Eindruck

An der direkten Sulzbacher Stadtgrenze zu Bad Soden am Ärztehaus und in fußläufiger Erreichbarkeit zur Bad Sodener Innenstadt gelegen, dürfen wir Ihnen diese charmante Dreizimmer-Wohnung mit einem weiteren Zimmer im Spitzboden anbieten.
Die Wohnung ist im 4 Obergeschoss gelegen und bietet einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung und in Richtung Bad Soden.
Der Grundriss ist räumlich bestens durchdacht, so ist der Wohn- und Essbereich großzügig und offen gestaltet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung, die Küche befindet sich direkt angrenzend und ist zum Wohnbereich hin offen.

Einen nach Süden ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und gibt den unverbaubaren Blick ins Grüne und die Umgebung frei.
Ein Kamin verleiht dem Wohnbereich die notwendige Wärme.
Der private Bereich ist räumlich separiert, zwei Schlafzimmer, ein innenliegendes Bad und der wohnlich ausgebaute Spitzbboden als weiteres Zimmer bilden diesen Bereich ab.
Ein Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung.
Komplettiert wird dieses Wohnungsangebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie durch einen Außenstellplatz.

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Ausstattung und Details

- Gepflegte Liegenschaft von Bücher
- Attraktive Raumaufteilung
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Kamin mit Steineinfassung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- zwei Schlafzimmer und ein wohnlich ausgebauter Spitzboden (nicht in der Wohnfläche erfasst)
- Gäste-WC
- fußläufige Lage in die Bad Sodener Innenstadt
- PKW Stellplatz

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Alles zum Standort

Sulzbach liegt mit seinen rund 8.391 Einwohnern 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. 15km 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.

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

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.

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.

Objektnummer: 26082158 - 65843 Sulzbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com