

Sulzbach

Familienfreundliches Reiheneckhaus mit sonnigem Garten

Objektnummer: 26082071



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,96 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 266 m²

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26082071
Wohnfläche	ca. 137,96 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



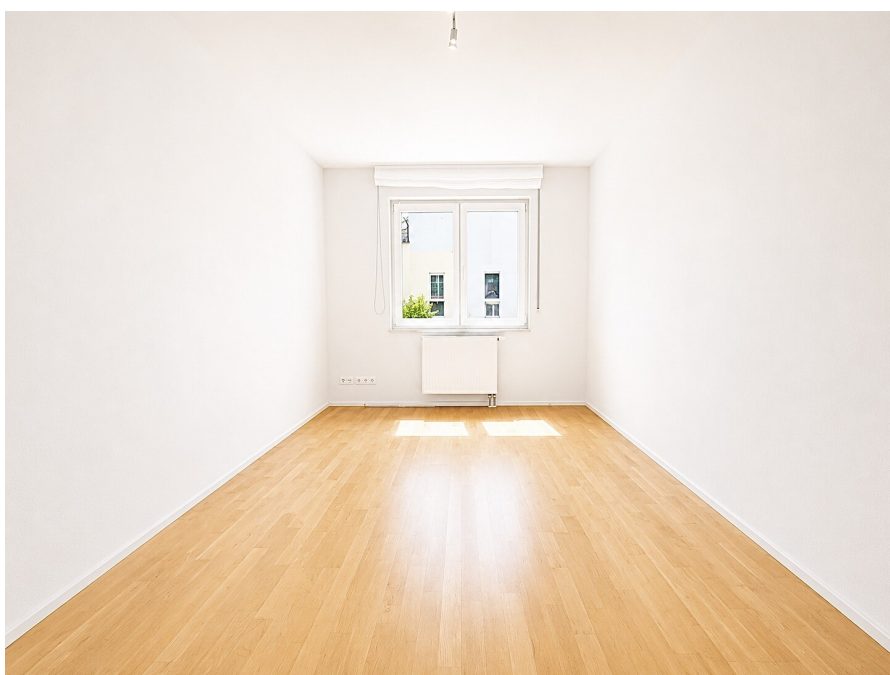
Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



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

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Die Immobilie



Ihre Vorteile



Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Individuell ausgewählte Ausstattungsdetails sowie großzügige Außenflächen schaffen den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das Erdgeschoss durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen, eine offene Grundrissgestaltung und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden bietet über mehrere bodentiefe Fensterelemente einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Dieser Garten stellt ein besonderes Highlight der Immobilie dar. Sorgfältig ausgewählte Bepflanzungen, ein gepflegter Rasen sowie die ansprechend gestaltete Terrasse schaffen eine private Wohlfühloase und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt mit hellen Fronten sowie hochwertigen Elektrogeräten.

Im Obergeschoss befindet sich das stilvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper. Die designorientierte Fliesengestaltung verbindet moderne Eleganz mit zeitloser Ästhetik. Die Schlafräume bieten großzügige Platzverhältnisse und dienen als ruhige Rückzugsorte. Auch hier sorgen Parkettböden für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Studio, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie auf die einladende Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick bis in den Taunus, die einen zusätzlichen Rückzugsort unter freiem Himmel bietet. Für die Einrichtung eines weiteren Badezimmers sind die erforderlichen Anschlüsse bereits vorbereitet, wodurch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie drei Pkw-Stellplätze und bieten somit ausreichend Parkmöglichkeiten. Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind der große, beheizte Hobbyraum im Untergeschoss, die moderne Haustechnik sowie zahlreiche durchdachte Einbaulösungen. Die hochwertige Elektroausstattung unterstreicht den gehobenen Wohnstandard. Eine sternförmig verlegte

LAN-Netzwerkverkabelung in sämtlichen Räumen gewährleistet zudem eine zukunftssichere digitale Infrastruktur.

Dank der gelungenen Aufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Die harmonische Verbindung von großzügigem Wohnbereich, idyllischem Garten und attraktiver Dachterrasse schafft ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Parkettböden
- Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Liebevoll angelegter Garten mit Terrasse
- Dachterrasse
- Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- Garage
- Drei Pkw-Stellplätze
- Vorbereitete Anschlüsse für ein weiteres Bad im Dachgeschoss
- LAN-Netzwerkverkabelung in allen Räumen

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26082071 - 65843 Sulzbach

Weitere Informationen

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: 26082071 - 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