

Sulzbach

# Einfamilienhaus auf attraktivem Grundstück in zentraler Lage

Objektnummer: 25082155



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 721 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

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

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25082155                  |
| Wohnfläche   | ca. 117 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 635.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 199.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.11.2025     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Die Immobilie





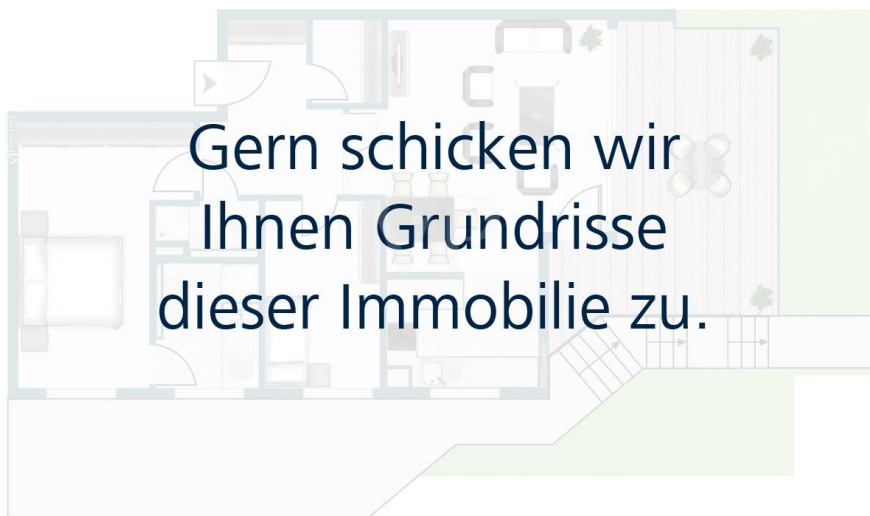
Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## 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](http://www.von-poll.com/bad-soden)

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](http://www.von-poll.com/bad-soden)

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese Immobilienofferte bietet Ihnen die Möglichkeit ein charmantes Einfamilienhaus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten oder einen kompletten Neubau in gewachsener Lage zu realisieren. Der herrliche Garten mit majestätischem Walnussbaum, das Grundstück in südwestlicher Richtung und die umliegende Infrastruktur bilden die perfekte Grundlage für ein Zuhause mit Zukunft.

Ob Modernisierung, eine Erweiterung der Wohnfläche oder gar ein Neubau, hier lässt sich das Haus behutsam in die nächste Generation führen und dabei der Wohnkomfort deutlich steigern.

Im Erdgeschoss entfaltet sich das familienfreundliche Wohnkonzept. Das großzügige Wohnzimmer kann mit dem danebenliegenden Esszimmer verbunden werden und bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Die separate Küche bietet praktische Wege im Alltag, kann aber auf Wunsch auch in ein modernes, offenes Raumgefüge integriert werden.

Vom Esszimmer wird Ihnen der Zugang auf die Südterrasse gewährt.

Diese lädt zu gemütlichen Sonnenstunden ein.

Auf selbiger Ebene befindet sich ferner ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar und ein Tageslichtbad.

Im Untergeschoss schaffen zwei weitere Zimmer wertvollen Rückzugsraum.

Beide Zimmer erfüllen die Kriterien an Wohnraum, jedoch wurde lediglich eins der beiden in die tatsächliche Wohnflächenberechnung aufgenommen.

Ein weiteres Tageslichtbad ist auch auf dieser Ebene komfortabel.

Darüber hinaus stehen Abstell- und Vorratsräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Besonders praktisch: Die direkt im Haus integrierte Garage ermöglicht einen trockenen und sicheren Zugang ins Gebäude, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß. Dank leichter Hanglage verfügen einzelne Kellerräume über Tageslicht und lassen vielfältige Nutzungsideen zu.

Die Lage des Hauses verbindet familiäres Leben im Taunus mit der Nähe zum städtischen Leben auf ideale Weise. Fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen ebenso für eine sehr gute Anbindung wie das umliegende



regionale Straßennetz .

Schnelle Wege in die umliegenden Städte des Rhein-Main-Gebiets und zum Flughafen sind garantiert.

Mit seiner starken Basis und seinen vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten ist dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit: Entweder Sie revitalisieren die bestehende Immobilie und steigern den Wohnwert deutlich – oder Sie prüfen die Option einer Neubebauung, um das volle Potenzial dieser besonderen Lage auszuschöpfen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus zum Sanieren oder großzügiger Neubau
- attraktives Süd-West-Grundstück mit ordentlichem Baufenster
- fußläufig zum Feld
- Garage mit direktem Hauszugang + Stellplatz
- Haus ist in Holzständerbauweise mit massiver Unterkellerung errichtet

Objektnummer: 25082155 - 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: 25082155 - 65843 Sulzbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 199.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082155 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)