

Sulzbach am Main

Vielseitiges Anwesen mit zwei Häusern

Property ID: 26007054



PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195,7 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 875 m²

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

At a glance

Property ID	26007054
Living Space	ca. 195,7 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1997
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.08.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	152.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



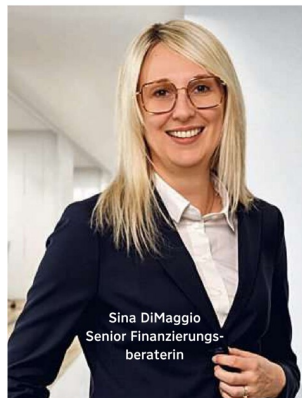
Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

The property



Sina DiMaggio
Senior Finanzierungs-
beraterin



Sie suchen für Ihr Unternehmen ein neues Zuhause?
Unter der Marke VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen eine
institutsunabhängige Finanzierungsberatung. Lassen Sie sich
von unserer Spezialistin beraten und profitieren Sie dabei
von unseren Topkonditionen bei rund 700 Darlehensgebern.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Shop Aschaffenburg | Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg
T.: 06021 - 44 45 97 0 | aschaffenburg@von-poll.com

www.von-poll.com/aschaffenburg

Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt
gemeinnützige Vereine.

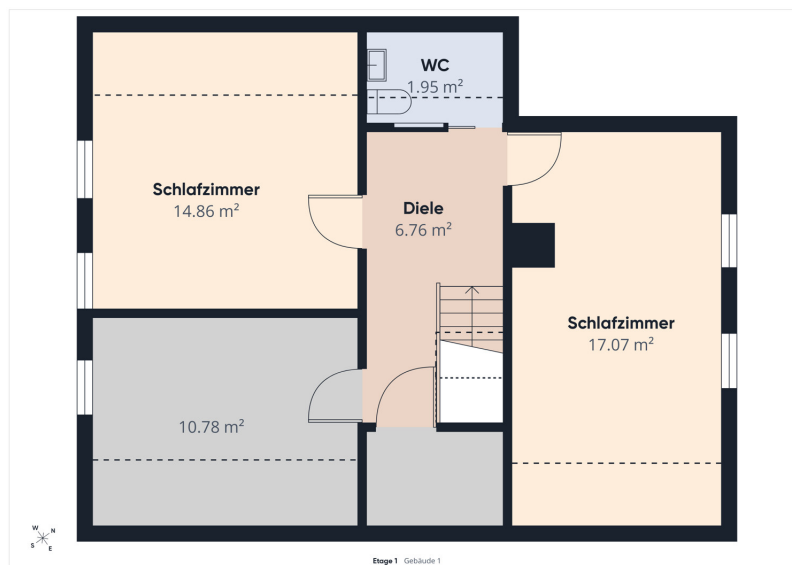
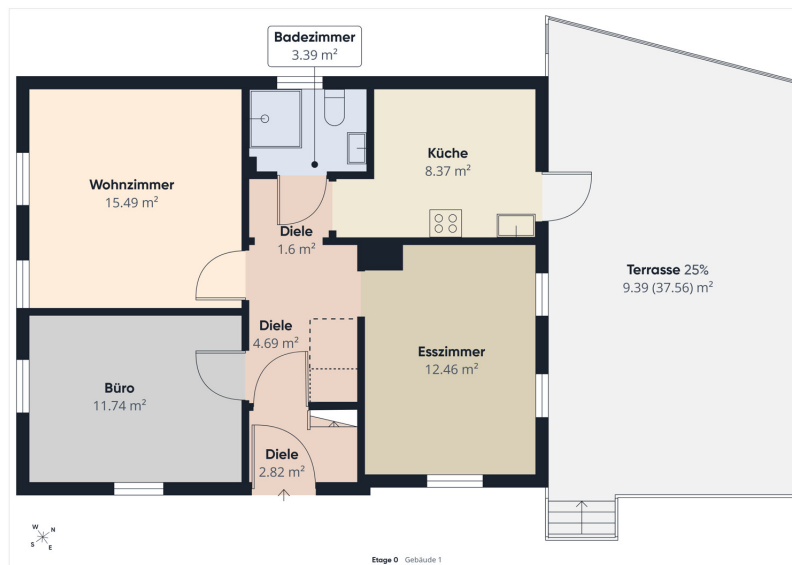
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro*.
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte
Freude ist doppelte Freude.

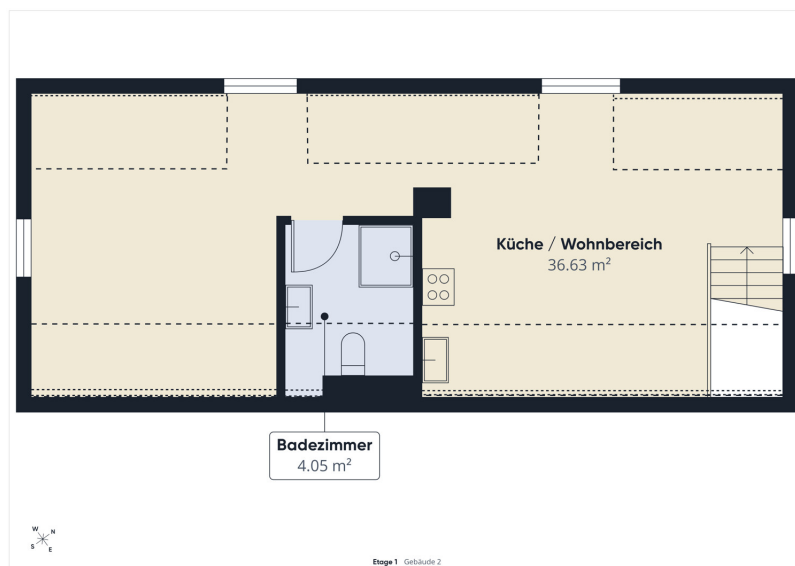


* ab einem Verkaufspreis von 200.000 €.

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

A first impression

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!

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Details of amenities

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

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

All about the location

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.

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Other information

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.

Property ID: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com