

Sulzbach

## Bright 2-room apartment

*Property ID: 25082101*



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

**PURCHASE PRICE: 177.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach

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

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## At a glance

Property ID	25082101
Living Space	ca. 48,4 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1994

Purchase Price	177.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	186.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.06.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach

## The property



Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach

## The property

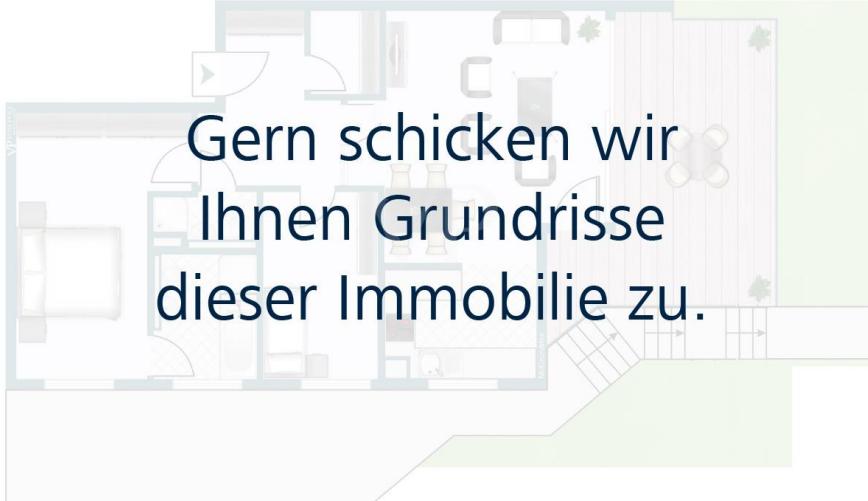


Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## The property



### 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**

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## A first impression

Discover this attractive apartment with an ideal layout and well-maintained condition in a quiet residential area. Built in 1994, the apartment complex boasts solid construction and contemporary architecture, creating bright and welcoming living spaces. The apartment offers ample room for singles or couples. It features two well-proportioned rooms, including a bedroom that serves as a tranquil retreat. The spacious living room provides plenty of room for comfortable seating and invites you to relax. The kitchen area impresses with its practical and open design, allowing for efficient use. The bathroom is modernly tiled and includes a shower. Central heating ensures pleasant warmth throughout the apartment, contributing to a comfortable living environment. The apartment's fixtures and fittings meet a high standard, satisfying even the most discerning tastes. Your vehicle can be securely parked in the apartment's duplex parking space. The well-maintained grounds of the complex complete this attractive offering. The apartment is currently rented (monthly rent €650 plus €200 utilities) and is therefore also attractive for investors. A viewing is highly recommended to see the advantages of this property for yourself. Take advantage of this opportunity and arrange an appointment today to see the apartment in person and not miss out on this attractive offer.

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Details of amenities

- helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkons
- komfortables Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- angenehm großer Flur
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- eigenes Kellerabteil
- Waschkeller mit Münzwaschmaschinen und -trocknern; die eigene Waschmaschine kann in der Wohnung aufgestellt werden
- gepflegte Liegenschaft

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 186.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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