Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Well-designed 3-room apartment

Property ID: 25082159

RENT PRICE: 950 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 82,34 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

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

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

At a glance

Property ID	25082159
Living Space	ca. 82,34 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Rent price	950 EUR
Additional costs	320 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.03.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	106.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

The property

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

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

A first impression

This well-maintained, immediately available 3-room apartment is available for rent on a fixed-term lease until December 31, 2027. It is particularly suitable for a couple or a small family. The private area features two bedrooms and a bathroom with natural light, enhanced by a practical skylight, creating a bright and spacious feel. A separate guest WC provides added convenience. The heart of the apartment is the bright living room, which includes an inviting dining area with direct access to the open-plan kitchen. This area also benefits from plenty of natural light and is the perfect space for entertaining family and friends. High-quality laminate flooring creates a warm and inviting atmosphere in the living area, while the kitchen is equipped with durable vinyl flooring. The tiles in the bathrooms are timeless and easy to clean. An integrated fireplace adds warmth and coziness to the living area, perfect for relaxing evenings. A south-facing balcony allows residents to enjoy the sun in privacy. The apartment also includes a private, spacious cellar and an attic accessible from within the apartment. An outdoor parking space is available for your vehicle. A laundry room and a bicycle storage room are also part of the well-maintained property, further enhancing the apartment's practicality. Another advantage is its central location: the immediate proximity to the town of Bad Soden, combined with the easy walking distance to the Sulzbach-Nord and Bad Soden S-Bahn stations, sets this apartment apart from other properties. We would be pleased to invite you for a viewing to personally demonstrate the advantages of this property. Please contact us for further information and to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Details of amenities

- helles Wohnzimmer inklusive Essbereich mit direktem Zugang zur offenen Küche
- komfortables Schlafzimmer
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tageslicht-Bad (Lichtkuppel)
- Gäste-WC
- angenehm große Diele
- Fenster erneuert (2019 und 2007)
- Kamin
- südlich ausgerichteter Balkon
- Bodenbeläge: Laminat im Wohnbereich, Vinyl in der Küche und Fliesen im Sanitärbereich
- Spitzboden
- eigener geräumiger Kellerraum
- Außenstellplatz
- Waschkeller und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- sehr gepflegte Liegenschaft

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – 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: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com