

Sulzbach

# Appartement lumineux de 2 pièces

*CODE DU BIEN: 25082101*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 177.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## En un coup d'œil

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN             | 25082101                |
| Surface habitable        | ca. 48,4 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 1                       |
| Pièces                   | 2                       |
| Chambres à<br>coucher    | 1                       |
| Salles de bains          | 1                       |
| Année de<br>construction | 1994                    |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 177.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | Bon état                                                                              |
| Technique de<br>construction    | massif                                                                                |
| Aménagement                     | Balcon                                                                                |

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 24.06.2029           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 186.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | F                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1994                                     |

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propriété



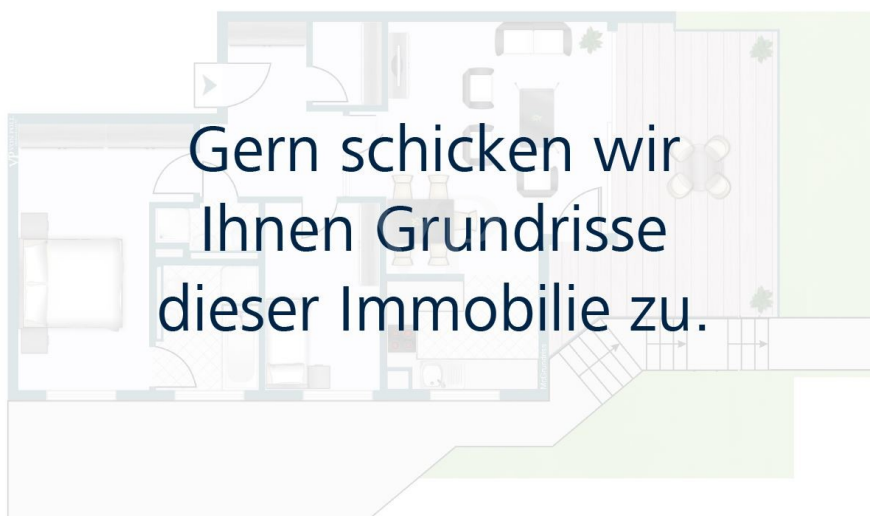
CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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)

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propriété

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



**CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Une première impression

Découvrez ce charmant appartement, idéalement agencé et en parfait état, situé dans un quartier résidentiel calme. Construit en 1994, cet immeuble bénéficie d'une construction solide et d'une architecture contemporaine, offrant des espaces de vie lumineux et accueillants. Cet appartement spacieux convient aussi bien à une personne seule qu'à un couple. Il comprend deux pièces aux proportions harmonieuses, dont une chambre propice à la détente. Le vaste séjour offre un espace confortable pour se relaxer. La cuisine séduit par son design fonctionnel et ouvert, optimisant ainsi son utilisation. La salle de bain, carrelée avec goût, est équipée d'une douche. Le chauffage central assure une température agréable dans tout l'appartement, contribuant à un confort optimal. Les équipements et les finitions de l'appartement sont de grande qualité et sauront satisfaire les goûts les plus exigeants. Un emplacement de parking double est prévu pour votre véhicule. Les espaces verts bien entretenus de la résidence complètent ce bien attractif. Actuellement loué (loyer mensuel de 650 € + 200 € de charges), cet appartement représente également un excellent investissement. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement ses atouts. Saisissez cette opportunité et prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour visiter l'appartement en personne et ne ratez pas cette offre attractive.

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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