

Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Appartement de 3 pièces bien conçu

*CODE DU BIEN: 25082159*



PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – 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: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25082159          |
| Surface habitable      | ca. 82,34 m²      |
| Etage                  | 3                 |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1983              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                           |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 950 EUR                                           |
| Coûts supplémentaires     | 320 EUR                                           |
| Type                      | Etage                                             |
| État de la propriété      | Bon état                                          |
| Technique de construction | massif                                            |
| Aménagement               | WC invités,<br>Cheminée, Bloc-<br>cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.03.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 106.40 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1983                                        |

CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La propriété

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)

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: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach**

## Une première impression

Ce superbe appartement T4, disponible immédiatement, est proposé à la location avec un bail à durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2027. Idéal pour un couple ou une petite famille, il comprend deux chambres et une salle de bains baignée de lumière naturelle grâce à un puits de lumière, offrant ainsi une sensation d'espace et de luminosité. Un WC séparé complète ce bien. Le cœur de l'appartement est un séjour lumineux avec un coin repas convivial donnant directement sur la cuisine américaine. Cet espace, également baigné de lumière naturelle, est parfait pour recevoir famille et amis. Un parquet stratifié de qualité crée une ambiance chaleureuse et accueillante dans le séjour, tandis que la cuisine est équipée d'un sol en vinyle résistant. Le carrelage des salles de bains est intemporel et facile d'entretien. Une cheminée intégrée apporte chaleur et convivialité au séjour, idéale pour des soirées de détente. Un balcon exposé plein sud permet de profiter du soleil en toute intimité. L'appartement comprend également une cave privative spacieuse et un grenier accessible de l'intérieur. Une place de parking extérieure est à votre disposition. Une buanderie et un local à vélos complètent cet appartement en excellent état, le rendant encore plus pratique. Son emplacement central est un autre atout : la proximité immédiate du centre-ville de Bad Soden, combinée à l'accès facile à pied aux gares de S-Bahn de Sulzbach-Nord et de Bad Soden, le distingue des autres biens immobiliers. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite afin de vous présenter personnellement tous les avantages de ce bien. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour convenir d'un rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – 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: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – 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)