

Sulzbach

# Familienfreundliches Reiheneckhaus mit sonnigem Garten

CODE DU BIEN: 26082071



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26082071 - 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: 26082071 - 65843 Sulzbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082071
Surface habitable	ca. 137,96 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2006
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



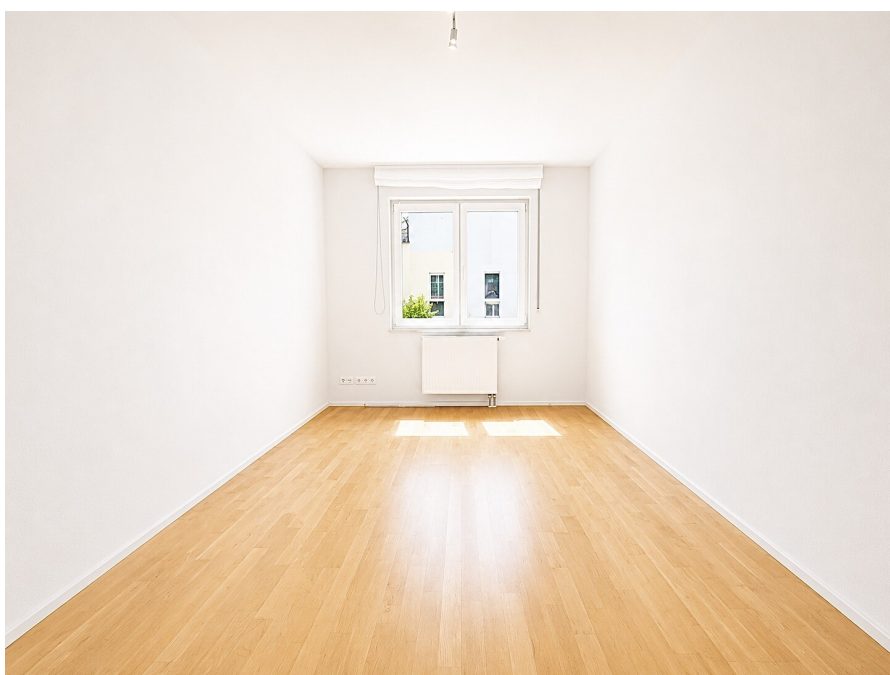
CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



### 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: 26082071 - 65843 Sulzbach

## La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.  
ENTDECKEN.

 Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

@vonpoll\_maintaunuskreis

### Ihre Vorteile



**CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach**

## **Une première impression**

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Individuell ausgewählte Ausstattungsdetails sowie großzügige Außenflächen schaffen den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das Erdgeschoss durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen, eine offene Grundrissgestaltung und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden bietet über mehrere bodentiefe Fensterelemente einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Dieser Garten stellt ein besonderes Highlight der Immobilie dar. Sorgfältig ausgewählte Bepflanzungen, ein gepflegter Rasen sowie die ansprechend gestaltete Terrasse schaffen eine private Wohlfühloase und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt mit hellen Fronten sowie hochwertigen Elektrogeräten.

Im Obergeschoss befindet sich das stilvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper. Die designorientierte Fliesengestaltung verbindet moderne Eleganz mit zeitloser Ästhetik. Die Schlafräume bieten großzügige Platzverhältnisse und dienen als ruhige Rückzugsorte. Auch hier sorgen Parkettböden für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Studio, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie auf die einladende Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick bis in den Taunus, die einen zusätzlichen Rückzugsort unter freiem Himmel bietet. Für die Einrichtung eines weiteren Badezimmers sind die erforderlichen Anschlüsse bereits vorbereitet, wodurch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie drei Pkw-Stellplätze und bieten somit ausreichend Parkmöglichkeiten. Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind der große, beheizte Hobbyraum im Untergeschoss, die moderne Haustechnik sowie zahlreiche durchdachte Einbaulösungen. Die hochwertige Elektroausstattung unterstreicht den gehobenen Wohnstandard. Eine sternförmig verlegte

**LAN-Netzwerkverkabelung in sämtlichen Räumen gewährleistet zudem eine zukunftssichere digitale Infrastruktur.**

**Dank der gelungenen Aufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Die harmonische Verbindung von großzügigem Wohnbereich, idyllischem Garten und attraktiver Dachterrasse schafft ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.**

**CODE DU BIEN: 26082071 - 65843 Sulzbach**

## **Détails des commodités**

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Parkettböden
- Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Liebevoll angelegter Garten mit Terrasse
- Dachterrasse
- Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- Garage
- Drei Pkw-Stellplätze
- Vorbereitete Anschlüsse für ein weiteres Bad im Dachgeschoss
- LAN-Netzwerkverkabelung in allen Räumen

**CODE DU BIEN: 26082071 - 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: 26082071 - 65843 Sulzbach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26082071 - 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)**