

Sulzbach am Main

## Vielseitiges Anwesen mit zwei Häusern

Αριθμός ακινήτου: 26007054



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 560.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 195,7 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 875 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ??? ??????

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26007054                                          |
| ???????????          | ca. 195,7 m <sup>2</sup>                          |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                               |
| ?????????            | 9                                                 |
| ?????????? ???       | 6                                                 |
| ??????????           | 3                                                 |
| ????? ????????????   | 1997                                              |
| ?????? ????????????? | 4 x ??????????? ?????<br>????????????, 3 x ?????? |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 560.000 EUR                                                                        |
| ??????                  | ?????????????<br>????????????????                                                  |
| ????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????    | 2023                                                                               |
| ????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ????????                | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>????????????????? ????????                |

????????? ???? ???? ?

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| ????????? ??????????                               | ?????????? ?????????? |
| ????? ????????????                                 | ?????                 |
| ?????????????<br>?????????????????? ???????<br>??? | 09.08.2030            |
| ????? ?????????????                                | ?????                 |

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????<br>????????                                      | BEDARF         |
| ????? ?????<br>????????                                       | 152.30 kWh/m²a |
| ????????? ??????????<br>????????                              | E              |
| ???? ???? ??????<br>???????? ? ?<br>?????????<br>???????????? | 1997           |

Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



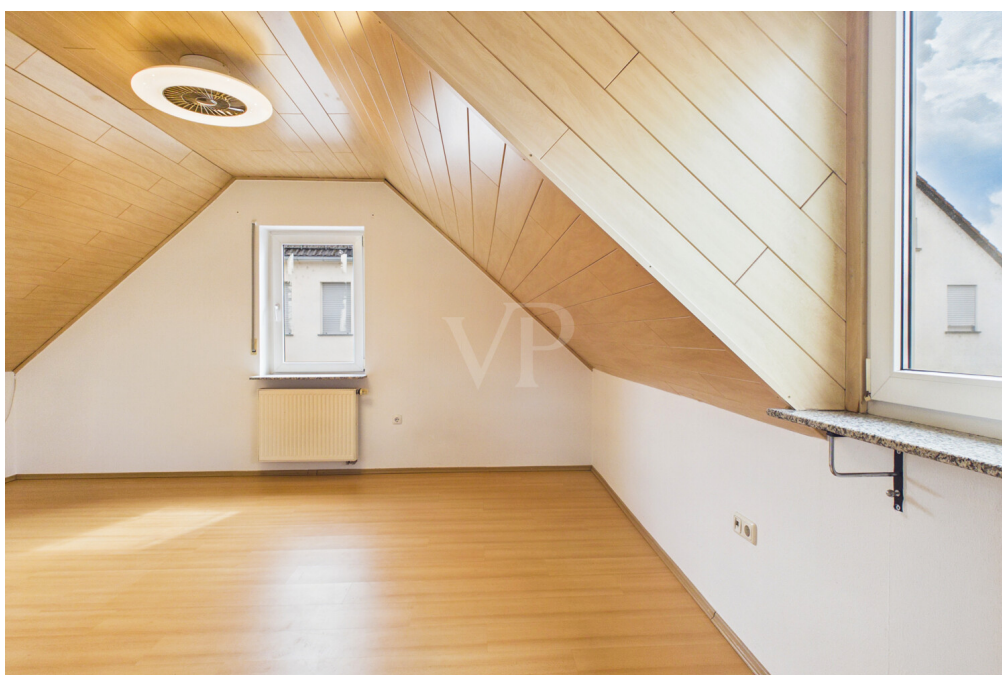
Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



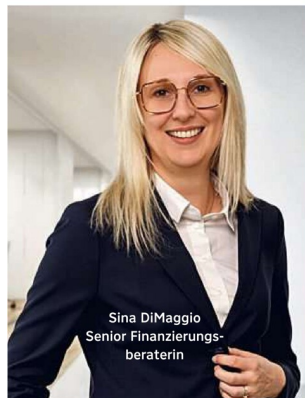
Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

?? ????????



Sina DiMaggio  
Senior Finanzierungs-  
beraterin



Sie suchen für Ihr Unternehmen ein neues Zuhause?  
Unter der Marke VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen eine  
institutsunabhängige Finanzierungsberatung. Lassen Sie sich  
von unserer Spezialistin beraten und profitieren Sie dabei von  
unseren Topkonditionen bei rund 700 Darlehensgebern.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Shop Aschaffenburg | Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg  
T.: 06021 - 44 45 97 0 | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

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

## ***Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?***



Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

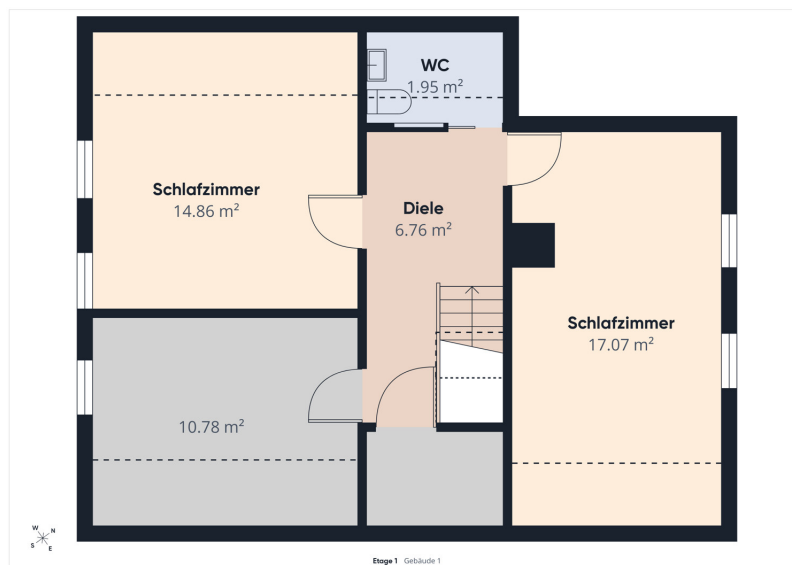
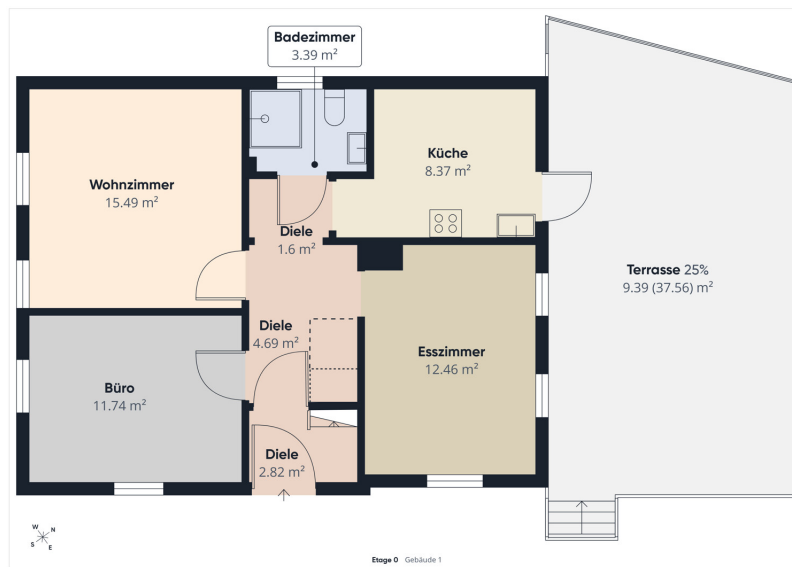
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.

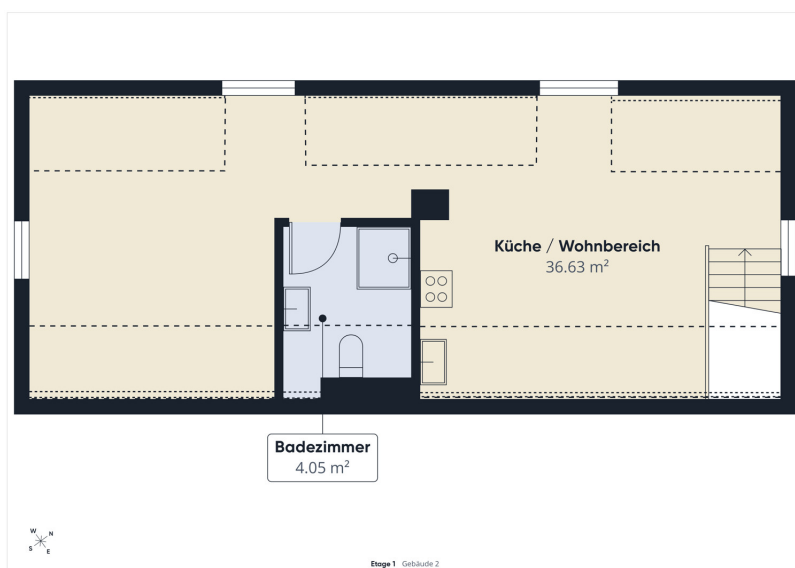


\* ab einem Verkaufspreis von 200.000 €.

Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main**

**??? ????? ????????**

Zwei eigenständige Häuser auf einem gemeinsamen Grundstück eröffnen vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Anwesen eignet sich ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, als Mehrgenerationenlösung oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Durch die räumliche Trennung der beiden Gebäude lassen sich private und berufliche Bereiche klar voneinander abgrenzen.

Ebenso kann eines der Häuser als separater Gäste- oder Angehörigenbereich genutzt werden. Auch eine teilweise Vermietung ist denkbar und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu erzielen, während das zweite Haus selbst bewohnt wird.

Die beiden Küchen, getrennten Wohnbereiche sowie insgesamt sechs Schlafzimmer schaffen die erforderliche Flexibilität. Ein behindertengerecht ausgestattetes Badezimmer erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Das gepflegte Anwesen wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert. Großzügige Parkmöglichkeiten in der Garage und auf dem Hof ergänzen das vielseitige Gesamtangebot.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main**

**????????????? ??? ????????**

**Energiedaten Haus A**

**Energieausweis: Bedarfsausweis**

**Energieausweis erstellt am: 10.08.2020**

**Energieausweis gültig bis: 09.08.2030**

**Endenergiebedarf: 240,00 kWh/(m<sup>2</sup> \*a)**

**Energieeffizienzklasse: G**

**wesentlicher Energieträger: Öl**

**Baujahr lt. Energieausweis: 1904**

**Modernisierungen**

**1980: neues Dach, Haus A**

**1997: Originaldach Haus B**

**2004: Erneuerung des Brenners der Öl-Zentralheizung**

**2007: Einbau eines behindertengerechten Badezimmers in Haus A**

**2011: Einbau einer Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Badezimmer, Flur (Haus A)**

**2021: Erneuerung sämtlicher Heizkörper**

**2021: Erneuerung der doppelt verglasten Kunststofffenster (Iso) in beiden Häusern**

**2021: Neuverputzung und Tapezierung der Innenwände in Haus A**

**2023: Neuverputzung und Neuanstrich beider Häuser**

**2023: Erneuerung der Überdachung/Terrassenabdichtung von Haus A**

**2023: Komplette Erneuerung des Hoftors inklusive elektrischem Antrieb**

**Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main**

**??? ??? ??? ?????????**

Sulzbach am Main besticht als idyllische Marktgemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus naturnaher Ruhe und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zu Aschaffenburg sowie zur dynamischen Rhein-Main-Region eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, während das stabile und überdurchschnittliche Preisniveau die Wertigkeit dieses Wohnstandortes unterstreicht. Familien schätzen hier besonders die sichere, gepflegte Umgebung und die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten.

Die familienfreundliche Atmosphäre Sulzbachs spiegelt sich in der liebevollen Gestaltung der Gemeinde wider, die mit ihrem dörflichen Charme und modernen Wohnangeboten ein behagliches Zuhause für Groß und Klein bietet. Hier finden Kinder Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Sicherheit und Gemeinschaft einer lebendigen Nachbarschaft genießen. Die ruhigen Wohnlagen in Kombination mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien rundum geborgen fühlen.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen von großer Bedeutung: In nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichen Sie die Herigoyen-Grund- und Mittelschule sowie den nahegelegenen Kindergarten „Haus für Kinder Sulzbach“, die eine qualifizierte und liebevolle Förderung der Kinder gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung ebenfalls bestens gewährleistet, sodass Gesundheit und Wohlbefinden jederzeit gesichert sind. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die nur wenige Minuten entfernt liegen und zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen einladen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Sportmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot mit familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Jahnstraße in nur zwei Minuten Fußweg und den Bahnhof Sulzbach am Main in etwa 16 Minuten zu Fuß, sorgt für eine stressfreie Mobilität innerhalb der Region.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot macht Sulzbach am Main zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein behagliches und erfülltes Leben zu gestalten.

**Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main**

**????? ???????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26007054 - 63834 Sulzbach am Main**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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