

Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung

????????? ??????????: 25082159



???? ??????????: 950 EUR • ??????????: ca. 82,34 m² • ?????????: 3

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

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

?? ??? ??????

| | |
|--------------------|--------------------------|
| ???????? ????????? | 25082159 |
| ??????????? | ca. 82,34 m ² |
| ??????? | 3 |
| ???????? | 3 |
| ?????????? ?? | 2 |
| ???????? | |
| ???????? | 1 |
| ???? ??????????? | 1983 |
| ????? ??????????? | 1 x ??????????? |
| | ????? ??????????? |

| | |
|----------------|---|
| ???? ????????? | 950 EUR |
| ?????????? | 320 EUR |
| ???????? | |
| ???????????? | ?????? |
| ???????? | ?????? |
| ???????????? | |
| ?????? | WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ????????? |

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

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

| | | | |
|---|-----------------|---|----------------|
| ????????? ????????? | ????????? ????? | ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ???? ????? | ????? | ????? ????????? ????????? | 106.40 kWh/m²a |
| ????????? ????????????? ?????? ?? | 06.03.2029 | ????????? ????????????? ????????? | D |
| ???? ????? | ????? | ???? ????? ?????? ?? ????????? ????????????? | 1983 |

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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ?????????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

?? ?????????

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

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

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

Diese sofort verfügbare, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung wird befristet bis zum 31.12.2027 vermietet. Sie ist besonders für ein Paar oder eine kleine Familie geeignet.

Im Privatbereich verfügt sie über zwei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Bad, das durch eine praktische Lichtkuppel Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl verleiht. Einen zusätzlichen Komfort bietet das separate Gäste-WC. Der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das einen einladenden Essbereich mitsamt direktem Zugang zur offenen Küche umfasst. Dieser Bereich punktet ebenfalls mit viel Tageslicht und stellt den optimalen Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden dar. Hochwertiges Laminat sorgt im Wohnbereich für eine freundliche und warme Atmosphäre, während die Küche mit robustem Vinylboden ausgestattet ist. Die Fliesen in den sanitären Bereichen sind zeitlos und pflegeleicht.

Für gemütliche Abende sorgt der integrierte Kamin, der im Wohnbereich Wärme und Behaglichkeit verbreitet. Ein südlich ausgerichteter Balkon ermöglicht es den Bewohnern, die Sonne im Privaten zu genießen.

Die Ausstattung wird durch einen eigenen, geräumigen Kellerraum und einen über die Wohnung zugänglichen Spitzboden ergänzt. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller gehören ebenfalls zur gut instandgehaltenen Liegenschaft, was den praktischen Nutzen der Wohnung unterstreicht.

Ein weiteres Plus ist die zentrale Lage: die direkte Nähe zum Bad Sodener Stadtgebiet kombiniert mit fußläufiger Erreichbarkeit der S-Bahn-Stationen Sulzbach - Nord und Bad Soden heben diese Wohnung von anderen Angeboten ab.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

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

- 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

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

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

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.

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

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

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 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.

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

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

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com