

Sulzbach

## Világos, 2 szobás lakás

VP azonosító: 25082101



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

VÉTELÁR: 177.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Áttekintés

VP azonosító	25082101
Hasznos lakótér	ca. 48,4 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1994

Vételár	177.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	186.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.06.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Az ingatlan

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



VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Az első benyomás

Fedezze fel ezt a vonzó, ideális elrendezésű és jól karbantartott állapotú lakást egy csendes lakóövezetben. Az 1994-ben épült apartmankomplexum masszív szerkezettel és modern építészettel büszkélkedhet, világos és barátságos élettereket teremtve. A lakás tágas teret kínál egyedülálló és párok számára egyaránt. Két jól arányos szobával rendelkezik, köztük egy hálósobával, amely nyugodt menedékként szolgál. A tágas nappali rengeteg helyet biztosít a kényelmes ülohelyekhez, és csábít a kikapcsolódásra. A konyha praktikus és nyitott kialakításával lenyugözo, lehetővé téve a hatékony használatot. A fürdoszoba modern csempézett és zuhanyzós. A központi fűtés kellemes meleget biztosít az egész lakásban, hozzájárulva a kényelmes lakókörnyezethez. A lakás berendezései és berendezései magas színvonalúak, még a legigényesebb ízlést is kielégítik. Gépjárműve biztonságosan parkolható a lakás kétszintes parkolóhelyén. A komplexum jól karbantartott területe teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. A lakás jelenleg bérbe van adva (havi bérleti díj 650 euró + 200 euró rezsi), ezért befektetők számára is vonzó. Az ingatlan megtekintése érosen ajánlott, hogy saját szemével gyozodjön meg az ingatlan elonyeirol. Használja ki ezt a lehetőséget, és egyeztessen időpontot még ma, hogy személyesen is megtekinthesse a lakást, ne maradjon le erről a vonzó ajánlatról.

**VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## Minden a helyszínról

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 Einkaufszentrum 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.

**VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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