

Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Appartamento di 3 locali ben progettato

**Codice oggetto: 25082159**



**PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082159
Superficie netta	ca. 82,34 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	950 EUR
Costi aggiuntivi	320 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 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

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Una prima impressione

Questo appartamento di tre locali, ben tenuto e immediatamente disponibile, è disponibile per l'affitto con contratto a tempo determinato fino al 31 dicembre 2027. È particolarmente adatto a una coppia o a una piccola famiglia. L'area privata dispone di due camere da letto e un bagno con luce naturale, valorizzato da un pratico lucernario, che crea un'atmosfera luminosa e spaziosa. Un bagno per gli ospiti separato offre ulteriore comfort. Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno, che comprende un'accogliente zona pranzo con accesso diretto alla cucina a pianta aperta. Anche questa zona gode di abbondante luce naturale ed è lo spazio perfetto per intrattenere la famiglia e gli amici. I pavimenti in laminato di alta qualità creano un'atmosfera calda e accogliente nella zona giorno, mentre la cucina è dotata di pavimenti in vinile resistente. Le piastrelle dei bagni sono senza tempo e facili da pulire. Un camino integrato aggiunge calore e intimità alla zona giorno, perfetto per serate rilassanti. Un balcone esposto a sud permette ai residenti di godersi il sole in tutta privacy. L'appartamento comprende anche una cantina privata e spaziosa e una soffitta accessibile dall'interno dell'appartamento. È disponibile un posto auto esterno per il vostro veicolo. Una lavanderia e un deposito per biciclette completano l'immobile, rendendolo ancora più pratico. Un altro vantaggio è la posizione centrale: la vicinanza immediata alla città di Bad Soden, unita alla facile raggiungibilità a piedi delle stazioni della S-Bahn di Sulzbach-Nord e Bad Soden, contraddistinguono questo appartamento dalle altre proprietà. Saremo lieti di invitarvi a una visita per illustrarvi personalmente i vantaggi di questo immobile. Contattateci per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Dettagli dei servizi

- 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

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25082159 - 65843 Sulzbach (Taunus) – Sulzbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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