Sulzbach

Helle 2-Zimmerwohnung

??????? ????????: 25082101

???? ??????: 177.000 EUR • ?????????: ca. 48,4 m^2 • ???????: 2

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

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

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25082101
?????????	ca. 48,4 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1994

???? ??????	177.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

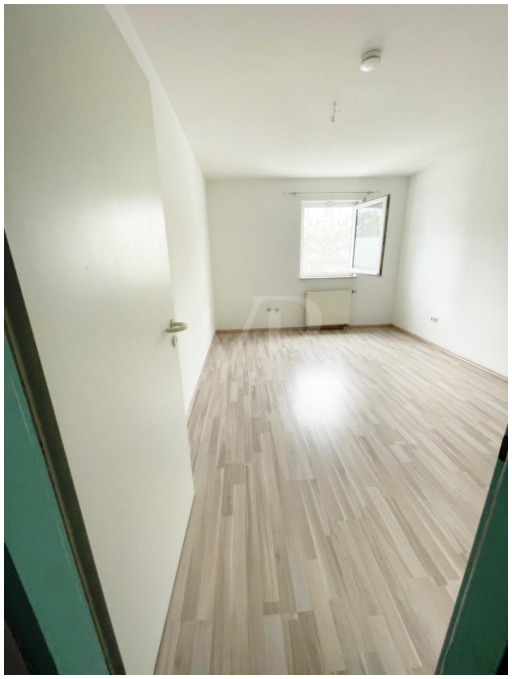
??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.06.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	186.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1994

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

?? ???????



??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

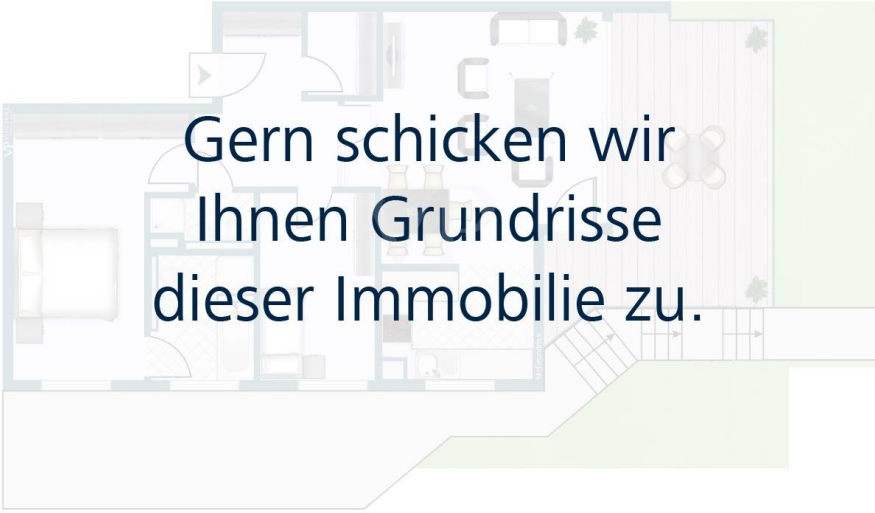
?? ???????

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

?? ???????

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

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

Entdecken Sie diese ansprechende Etagenwohnung mit einer idealen Raumaufteilung und einem gepflegten Zustand in einer ruhigen Wohngegend. Die im Jahr 1994 erbaute Wohnanlage besticht durch ihre solide Bauweise und eine zeitgemäße Architektur, die helle und freundliche Wohnräume schafft.

Die Wohnung bietet ausreichend Platz für Singles oder Paare. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und lädt zum Entspannen ein. Der Küchenbereich besticht durch seine praktische und offene Gestaltung, die eine funktionale Nutzung ermöglicht.

Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Dusche.

Eine Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Wohnung und trägt zu einem komfortablen Wohnklima bei. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem guten Standard, der auch hohen Ansprüchen gerecht wird. Ihr Fahrzeug kann im zur Wohnung gehörenden Duplex-Parker sicher abgestellt werden. Abgerundet wird dieses Angebot durch die gepflegten Außenanlagen der Wohnanlage.

Die Wohnung ist aktuell vermietet (monatliche Kaltmiete 650 Euro zuzüglich 200 Euro Nebenkosten) und ist somit auch für Kapitalanleger attraktiv.

Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich vor Ort ein Bild zu machen und dieses attraktive Angebot nicht zu verpassen.

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

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

- 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

??????? ????????: 25082101 - 65843 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.

??????? ????????: 25082101 - 65843 Sulzbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 186.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25082101 - 65843 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