

cout-I

65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.530,00 EUR

Scout-ID: 98461388



### **Ihr Ansprechpartner:**

Pöhls Immobilien Herr Pierre Pöhls

E-Mail: info@poehlsimmobilien.de

Tel: +49 69 63152406 Mobil: +49 163 6166327 Fax: +49 69 63152407

Web: http://www.poehlsimmobilien.de

Wohnungstyp: Maisonette Nutzfläche ca.: 40,00 m²

Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: Saniert

Baujahr: 1850
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Letzte Modernisierung/ 2016

Sanierung:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis Heizungsart: Gas-Heizung Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht

Endenergiebedarf: 123,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizenzklasse: D
Bezugsfrei ab: sofort

Haustiere: Nach Vereinbarung Garage/Stellplatz: Außenstellplatz

Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Nebenkosten: 145,00 EUR

Heizkosten sind in Ja

Nebenkosten enthalten:

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 25,00 EUR Kaution: 4.335 EUR



65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.530,00 EUR

### **Objektbeschreibung:**

Das prämierte Kultureinzeldenkmal aus dem 17. Jahrhundert wurde in 2016 liebevoll und aufwändig restauriert, energetisch saniert und sehr modern ausgestattet - u.a. mit SMART HOME, Siematic-Einbauküche (hochwertige Siemens Einbau-Elektrogeräte) und Sichtbetonböden. Die ehemalige Fachwerkscheune, wegen ihrer zeitweisen Nutzung auch "Brennhaus" genannt, ist Teil einer ehemaligen, großbäuerlichen Hofanlage. Der ortsgeschichtliche Wert besteht in der zentralen Position im zweiten, nach Bad Soden ausgerichteten Dorfzentrum und in seinen handwerklich wertvollen Baudetails.

### **Ausstattung:**

- Ökologisch gedämmt und aufwändig saniert
- offenes Fachwerk
- restaurierte Bruchsteinwände
- Loftartige Gestaltung und offenes Fachwerk
- ab ca. 3,40m hohe, teilw. offene Decken
- Empore mit Gäste-Möglichkeit oder Abstellfläche
- großer Gewölbe-Weinkeller
- Ökoputz und Ökofarben im gesamten Anwesen
- Echtholz-Sprossenfenster mit Klappläden
- Echtmassivholz-Eichedielen (Schlafen/Bad)
- Pandomo-Sichtbetonböden (Wohnen/Küche/Flur/WC)
- Echt-Bruchschiefer-Wandfliesen
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Tageslicht-Gäste-WC
- Sanitär-Objekte von Duravit
- Armaturen von Gessi
- Accessoires von Keuco
- Siematic-Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten (Spülmasch,. Backofen, Kaffee-Vollautomat, Ceranfeld, Abzugshaube)
- hochwertige Einbauschränke (push-to-open)
- Lampen (ROPAG Big White)
- beleuchtète Spiegel in Bad und WC
- KNX-Eib Technik (Smart Home)
- Ay Control 3
- Sprechanlage
- Dimmbare Lampen und Leuchten überall

#### Lage:

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) grenzt im Süden an die Stadt Frankfurt am Main, im Nordosten an die Stadt Schwalbach am Taunus, im Westen an die Gemeinde Liederbach am Taunus sowie im Nordwesten an die Stadt Bad Soden am Taunus.

Bekannt ist Sulzbach vor allem durch das 1964 eröffnete, erste Einkaufszentrum Deutschlands, das Main-Taunus-Zentrum, welches bis heute mit seinem reichhaltigen Angebot keine Wünsche offen lässt. In Sulzbach selbst sowie den angrenzenden Städten und Gemeinden sind zahlreiche weitere Einzelhandelsangebote vorhanden.

Der nächste Zubringer zur A66 ist in weniger als 3 km

Der nächste Zubringer zur A66 ist in weniger als 3 km erreichbar, ein S-Bahn-Anschluss (S3 und S4) ist ebenfalls vorhanden.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die medizinische Versorgung, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie 5 Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Auf der Homepage der Stadt Sulzbach sind weitere Informationen verfügbar: www.sulzbach-taunus.de.

#### **ENTFERNUNGEN:**

- Main-Taunus-Zentrum: 2 km
- Stadtgrenze Frankfurt am Main: 3 km
- Eschborn Gewerbegebiet:5 km
- Frankfurter Messe:15 km
- Frankfurter Flughafen:18 km
- Landeshauptstadt Wiesbaden:35 km

#### **Sonstiges:**

#### AUFTEILUNG DER WOHNUNG:

#### Erdgeschoss:

- Diele/Garderobe
- Wohnen
- Küche/ Essen
- Empore (Gast/AR)
- Tageslicht-Gäste-WC
- Zugang zum Innenhof
- Aufgang zum Obergeschoss

#### Obergeschoss:

- offenes Studio als Schlafzimmer
- optisch abtrennbarer Bereich (Arbeiten)
- großes Tageslicht-Bad mit Wanne u. Walk-In-Dusche
- Treppe mit großem offenen Treppenauge zum EG

#### Untergeschoss:

- Gewölbekeller mit Heizungsanlage



65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)





Ansicht



Wohnen 1



Wohnen 2



65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.530,00 EUR





Wohnen 3



Wohnen möbliert 1



Wohnen 4

Wohnen möbliert 2

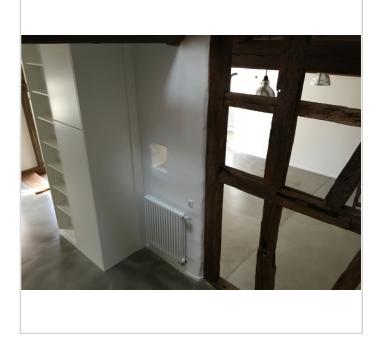


65843 Sulzbach

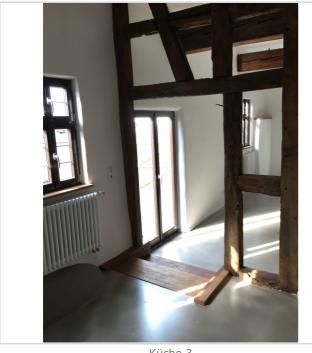
Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>

1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) Kaltmiete:

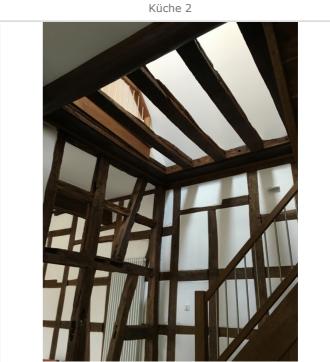




Küche



Küche 3



Aufgang 1

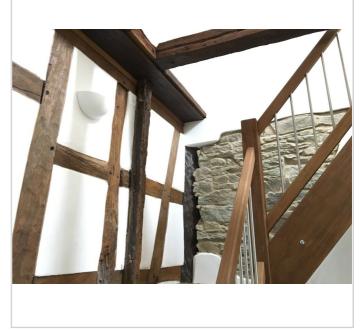


65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)





Aufgang 2



IMG\_2666



Wohnen 5

Glaswand DG



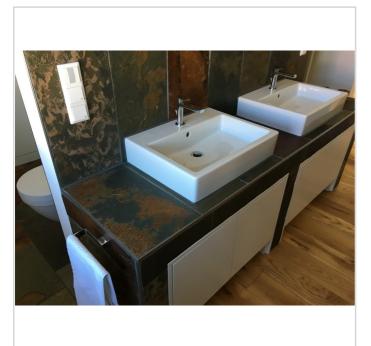
65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Schiebetür



Bad 2



Bad 1



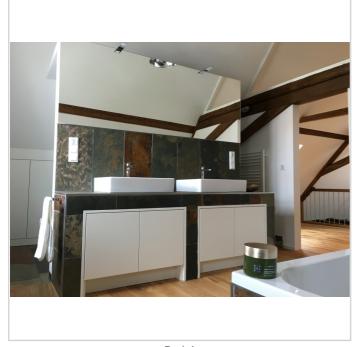
Bad 3



65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>

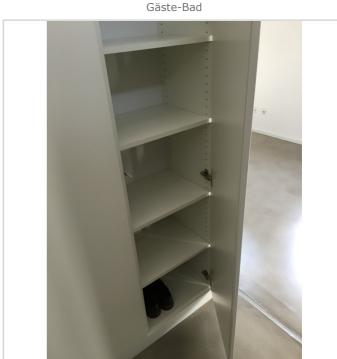
1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) Kaltmiete:







Badmöbel



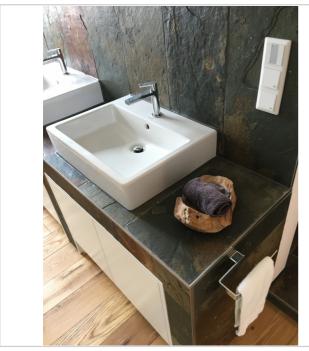
Garderobe



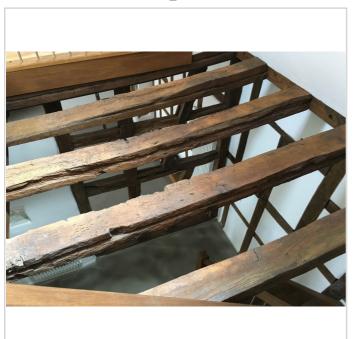
65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

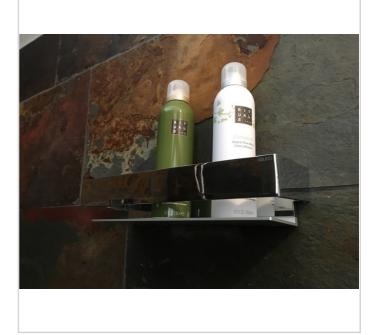
Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)







offene Decken



Keuco



65843 Sulzbach

Zimmer: 2,50 Wohnfläche ca.: 150,00 m²

Kaltmiete: 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

