# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

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/ Sanierung: | 2016 |
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Heizungsart: | Gas-Heizung |
| Wesentliche Energieträger: | Erdgas leicht |
| Endenergiebedarf: | 123,00 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizenzklasse: | D |
| Bezugsfrei ab: | sofort |
| Haustiere: | Nach Vereinbarung |
| Garage/Stellplatz: | Außenstellplatz |
| Anzahl Garage/Stellplatz: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nebenkosten: | 145,00 EUR |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: | Ja |
| Garage/Stellplatz-Mietpreis: | 25,00 EUR |
| Kaution: | 4.335 EUR |

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

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)
- beleuchtete 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 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

Powered by ImmobilienScout24

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

Ansicht

Ansicht Innenhof

Wohnen 1

Wohnen 2

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

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 4

Wohnen möbliert 1

Wohnen möbliert 2

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

Küche

Küche 2

Küche 3

Aufgang 1

Powered by ImmobilienScout24

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

Aufgang 2

IMG_2666

Wohnen 5

Glaswand DG

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

Schiebetür

Bad 1

Bad 2

Bad 3

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

Bad 4

Gäste-Bad

Badmöbel

Garderobe

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |

IMG_2690

Keuco

offene Decken

# Einzelkulturdenkmal - energetisch und ökologisch saniert - Top Ausstattung - SMART HOME

65843 Sulzbach

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 2,50 |
| Wohnfläche ca.: | 150,00 m² |
| Kaltmiete: | 1.445,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete: | 1.530,00 EUR |