63834 Sulzbach am Main

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplätzen und Keller in ruhigem Mehrfamilienhaus

Kaufpreis
226.000 €

Wohnfläche
70,42 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

Janina Geis
06104 80932-0
j.geis@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,42 m²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	270 €
Kaufpreis	226.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3% inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-06-22
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT
Energieverbrauchkennwert	92.00

Objekt-Titel

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplätzen und Keller in ruhigem Mehrfamilienhaus

Lage-Beschreibung

Die Marktgemeinde Sulzbach am Main liegt im unterfränkischen Landkreis Miltenberg, etwa sieben Kilometer südlich von Aschaffenburg und am westlichen Rand des Naturraums Spessart. Die Gemeinde befindet sich in attraktiver Lage direkt am Main und gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main.

Online-ID:
XVCFFZRS

Objekt-Nr.:
12588

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Mit rund 7.500 Einwohnern zählt Sulzbach am Main zu den größeren Kommunen des Landkreises und bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Soden und Dornau, die den Standort zusätzlich durch ihre gewachsenen Wohnstrukturen und ihre landschaftlich reizvolle Umgebung bereichern.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A45 sind die Zentren des Rhein-Main-Gebiets sowie die Städte Frankfurt am Main, Würzburg und Darmstadt schnell erreichbar. Zudem verfügt Sulzbach über einen eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Aschaffenburg und Miltenberg. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz.

Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten aus. Zahlreiche Wander- und Radwege entlang des Mains und im Spessart bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Historische Bauwerke, kulturelle Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben prägen das attraktive Ortsbild.

Dank der Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke der Region und der unmittelbaren Nähe zum Ballungsraum Aschaffenburg/Rhein-Main gehört Sulzbach am Main zu den gefragten Wohnlagen im bayerischen Unterfranken.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines überschaubaren Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine attraktive Wohnlage. Auf ca. 70,42 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien sowie eine interessante Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre auf. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der helle Laminatboden unterstreicht den gepflegten Eindruck und verleiht den Wohn- und Schlafräumen eine zeitlose Optik.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer stehen flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das Tageslichtbad mit Fenster. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC und bietet damit hohen Wohnkomfort, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt 270,- €, davon werden 42,- € der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 490,- € monatlich.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des derzeitigen Mieters stehen aktuell keine Innenaufnahmen der Wohnung zur Verfügung. Der Mieter wünscht ausdrücklich keine Veröffentlichung von Bildern der Wohnräume.

Gerne können Sie sich jedoch im Rahmen einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Wohnung, der Raumaufteilung sowie dem gepflegten Zustand der Immobilie verschaffen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?
Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen