Bad Orb

BESONDERE IMMOBILIE MIT PANORAMABLICK & TRAUMGARTEN

Objektnummer: 26297017



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282.48 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2298 m^2

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

Objektnummer	26297017
Wohnfläche	ca. 282.48 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1956

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	438.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

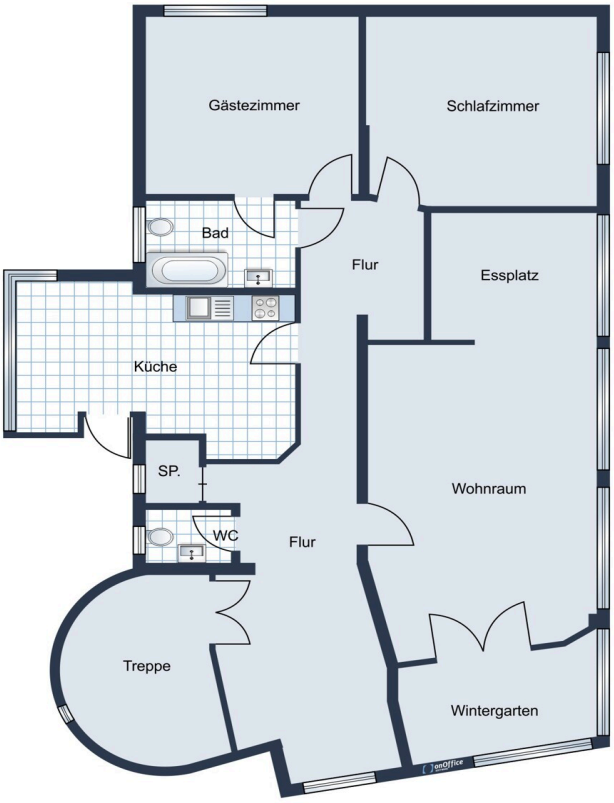
Die Immobilie





Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 verbindet großzügige Wohnflächen mit einer besonderen Lage und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 282 m² und einem Grundstück von rund 2.298 m² richtet sich dieses Objekt an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine ausgewogene Verbindung von Tradition und Modernisierung legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein weitläufiges Foyer mit imposantem Treppenaufgang, das einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und zugleich zu den verschiedenen Bereichen des Hauses leitet. Die insgesamt sieben Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Entfaltung – sei es für großzügige Wohnbereiche, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder private Rückzugsorte. Durch die Vielzahl an Räumen eröffnen sich unterschiedliche Nutzungsvarianten, abgestimmt auf die persönlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner.

Das Objekt verfügt über zwei Badezimmer, die einen hohen Wohnkomfort gewährleisten und insbesondere für Familien oder Haushalte mit mehreren Bewohnern einen echten Mehrwert darstellen. Die zentrale Heizungsanlage sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und rundet die Ausstattung ab.

Die Modernisierung des Anwesens erfolgte im Jahr 1986, wodurch sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert. Instandhaltungsmaßnahmen sowie regelmäßige Pflege tragen dazu bei, das Haus weiterhin werterhaltend und ansprechend zu gestalten.

Das großzügige Grundstück überzeugt durch einen besonders angelegten Traumgarten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien eröffnet. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten und finden ausreichend Fläche für Bepflanzung, Entspannung oder gesellige Stunden. Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Pool, der in den Sommermonaten für angenehme Abkühlung und Erholung sorgt.

Die unverwechselbare Aussicht unterstreicht das Charakteristische dieser Immobilie und zieht sich sowohl durch die Außenbereiche als auch durch viele der Wohnräume. Durch die besondere Lage ist es möglich, naturnahe Momente direkt von Ihrem Zuhause aus zu genießen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Einfamilienhauses. Der große angelegte Garten, die besondere Lage, die traumhafte Aussicht und die flexible Raumgestaltung machen diese Immobilie

einzigartig. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

Ausstattung & besondere Merkmale
* Baujahr 1956
* Sanierung im Jahr 1986
* Großzügiges Grundstück mit ca. 2.298 m²
* Zwei Vollgeschosse
* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
* Große Fensterfronten mit herrlichem Fernblick
* Großzügiger Foyer-/Sitzbereich
* Gas-Zentralheizung
* Kamin vorhanden
* Kunstofffenster mit Doppelverglasung
* Großzügiger, gepflegter Garten mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand
* Hohe Privatsphäre durch die natürliche Bepflanzung
* Herrlicher Blick über das angrenzende Stadtbild und die bewaldeten Hügel
* Eigener Außenpool / Swimmingpool
* Eigene Sauna im Innenbereich
* Vielseitig nutzbare Raumaufteilung
* Interessante Perspektive für Kapitalanleger zur Realisierung eines individuellen Immobilienprojekts in Bad Orb
* Attraktive Option für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit viel Grundstück und Privatsphäre verbinden möchten

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Alles zum Standort

Bad Orb besticht als charmante Kurstadt durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und kompakter, gut erreichbarer Infrastruktur. Mit stabilem Einwohnerwachstum und Schwerpunkt im Gesundheits- und Tourismussektor bietet die Stadt ein serviceorientiertes, ruhiges und familienfreundliches Umfeld. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen Bad Orb ideal für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben legen.

Die Umgebung ist sicher und einladend, mit zahlreichen Spielplätzen, Sportangeboten wie AktiVita Bad Orb und Vereinsheim FSV Bad Orb sowie Parks für entspannte Stunden im Freien. Bildungsangebote wie die Kreisrealschule, Martinus- und Comenius-Schule sind in nur 14 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag erleichtert. Die medizinische Versorgung ist mit Dentacleanic Zahnarztpraxis, St. Martinus-Apotheke und Spessart-Klinik ebenfalls gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und EDEKA sowie Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.

Insgesamt bietet Bad Orb Familien ein sicheres, gesundheitsorientiertes und naturnahes Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich wohlfühlen können.

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26297017 - 63619 Bad Orb

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com