Bad Orb

Solides Familienheim in begeherter Lage

Objektnummer: 26297025



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142.75 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 592 m²

Objektnummer: 26297025 - 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: 26297025 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

Objektnummer	26297025
Wohnfläche	ca. 142.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	52.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie





Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



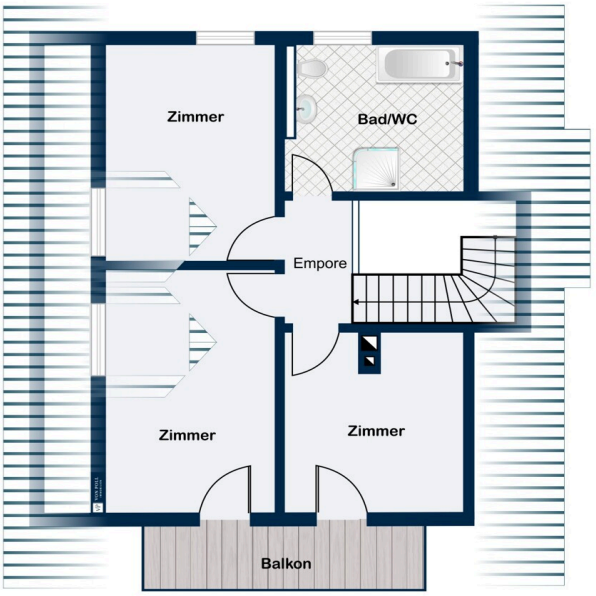
Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Grundrisse




Zimmer
Bad/WC
Empore
Zimmer
Zimmer
Balkon



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: 26297025 - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

In sehr begehrter Wohnlage von Bad Orb steht das Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 auf einem Grundstück von rund 592 Quadratmetern. Die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss lassen viel Licht einfallen und öffnen die Räume zum Garten hin. Elektrische Rollläden sorgen für Kontrolle über Licht und Privatsphäre, während Fliegengitter die Sommerabende angenehm machen.

Im Wohnbereich steht ein neuer Kaminofen, der an kühleren Tagen für Wohlbehagen sorgt und dem Raum eine angenehme Atmosphäre gibt. Die Einbauküche ist mit allen nötigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet Platz für gemeinsames Kochen. Der Esstisch findet im Erker des offenen Wohn- und Essbereichs einen schönen Platz. Das gesamte Erdgeschoss ist sehr großzügig geschnitten, was auch schon beim Eintreten in das Haus in der Diele auffällt.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf rund 143 Quadratmeter Wohnfläche. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte. Die drei Badezimmer sind klug angelegt, sodass der Tagesrhythmus nicht ins Stocken gerät. Der praktische Treppenlift, der ins Obergeschoss führt, kann ausgebaut werden. Der Hobbyraum im Untergeschoss wurde bisher als Gästezimmer genutzt, da er auch direkt neben dem dritten Bad liegt.

Ein Balkon und eine große Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Fertiggarage aus Stahlbeton hält das Auto sicher und trocken und man gelangt von dort direkt in den schön angelegten Garten. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Hier stimmt das Gesamtbild: klar, solide und gleichzeitig gemütlich.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus, Bien Zenker, BJ 2002
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- neuer Kaminofen
- elektrische Rolläden an den bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss
- Fliegengitter
- Treppenlift ins Obergeschoss (ausbaubar)
- geschmiedete, abschließbare Gitter vor den Balkontüren
- Stahlbeton Fertiggarage

Objektnummer: 26297025 - 63619 Bad Orb

Alles zum Standort

Bad Orb überzeugt mit Kurstadt-Charme, hoher Lebensqualität und einer guten medizinischen Versorgung. Die Stadt mit rund 10.000 Einwohnern liegt ruhig im Spessart und bietet ein naturnahes, gleichzeitig modern angebundenes Umfeld – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gesundheit legen.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind gut erreichbar und in fußläufiger Nähe. Das erleichtert den Alltag deutlich und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Zahnarztpraxen, Allgemeinärzte und Apotheken sowie eine Klinik sind ebenfalls in naher Umgebung vorhanden. Das gibt Familien ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Sportvereine, Spielplätze und Parks bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Zeit. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und familienfreundliche Restaurants.

Fazit: Bad Orb ist ein familienfreundlicher, lebendiger Wohnort mit einer ausgewogenen Mischung aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und naturnaher Ruhe.

Objektnummer: 26297025 - 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.Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. so bald 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: 26297025 - 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