Bad Soden-Salmünster – Ahl

KLEIN, FEIN, MEIN

Objektnummer: 26297026



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.75 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 169 m²

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

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

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Auf einen Blick

Objektnummer	26297026
Wohnfläche	ca. 109.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

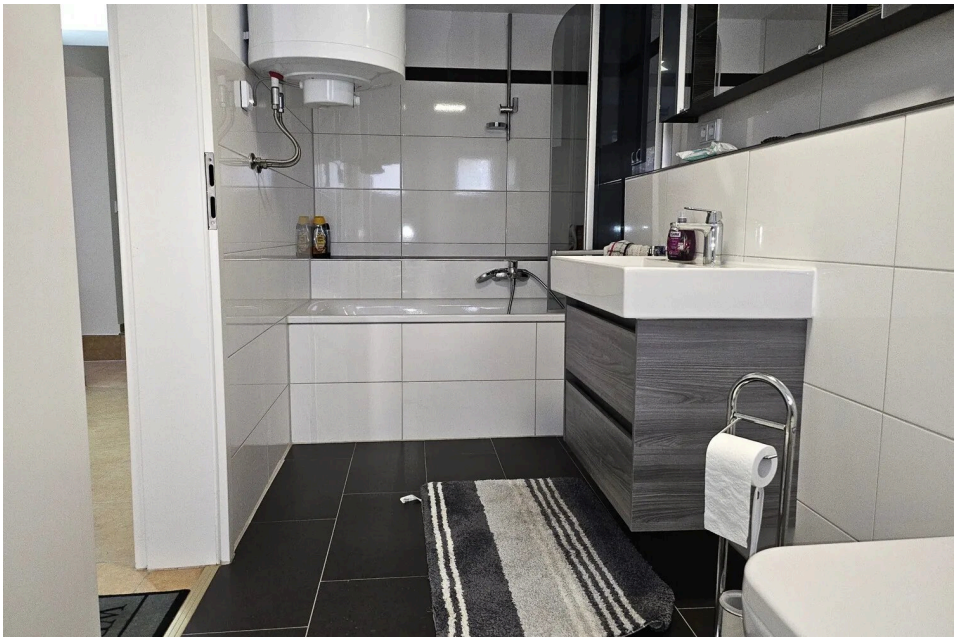
Die Immobilie





Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

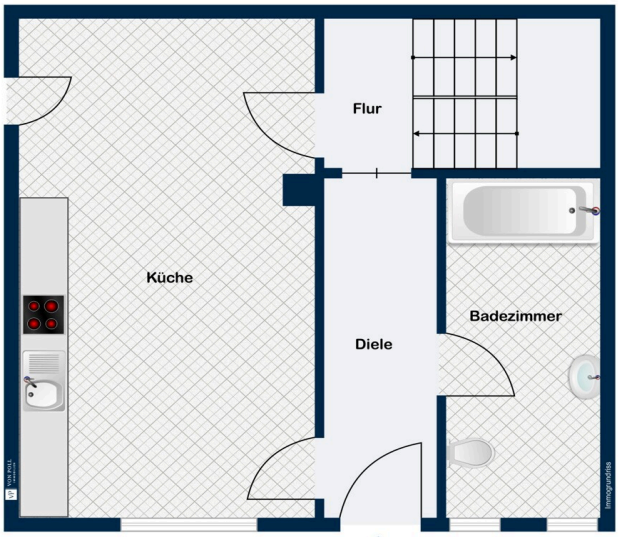
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

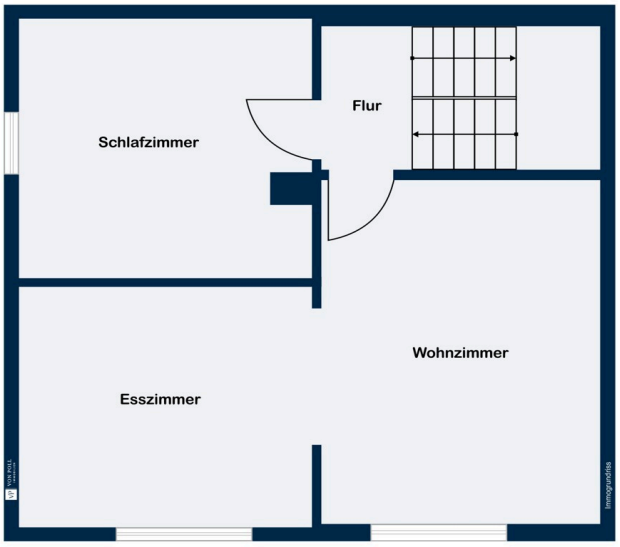


Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf drei Zimmern ein angenehmes und hochwertiges Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Mit zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern ist dieses Haus optimal auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse zugeschnitten.

Die Treppe aus massiver Eiche verbindet Stabilität mit zeitlosem Design und sorgt zugleich für einen klar strukturierten Übergang zwischen den Ebenen. Die Bodenbeläge setzen Akzente durch die Kombination von klassischen Fliesen, edlem Stäbchenparkett und praktischem Laminat. Dies verleiht dem gesamten Wohnbereich ein stimmiges Gesamtbild und unterstreicht die Qualität des Hauses.

Das Haus verfügt über zwei modern ausgestattete Badezimmer, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bieten. Die vorhandenen Einbauküchen erleichtern den Alltag und sind ideal für alle, die gerne kochen und genießen. Durchdachte Einbauten wie der Einbauschrank bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zu einem aufgeräumten Wohnumfeld bei.

Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Temperaturen und unterstützt die Energieeffizienz des Hauses. Ergänzt wird diese durch eine Elektroheizung, die flexible Einsatzmöglichkeiten eröffnet, zum Beispiel in einzelnen Räumen oder während Übergangszeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Grundstück weiter zu bebauen. Dies eröffnet zusätzliche Perspektiven für künftige Erweiterungen – sei es durch einen Anbau, ein Nebengebäude oder andere Vorhaben. So können Sie Ihre Wohnsituation flexibel Ihren individuellen Wünschen und Anforderungen anpassen.

Das sanierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine Kombination aus moderner Ausstattung und solider Bauweise. Durchdachte Details schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die hochwertige Materialwahl und die installierten Ausstattungsmerkmale machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wohnlösung.

Wenn Sie ein kleines, aber feines Haus suchen, das Komfort, Stil und die Option zur zukünftigen Erweiterung miteinander vereint, bietet Ihnen diese Immobilie eine ausgezeichnete Möglichkeit.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Ausstattung und Details

- Bodenbeläge: Fliesen, Stäbchenparkett, Laminat
- 2- fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern (elektrisch)
- Treppe bestehend aus massiver Eiche
- Einbauküchen
- Einbauschrank
- Elektroheizung
- weitere Bebauung möglich

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

Alles zum Standort

Bad Soden-Salmünster

Bad Soden-Salmünster hat seinen Namen von den beiden Orten Bad Soden und Salmünster erhalten. Bad Soden ist ein bekannter Kurort, welcher über einen einladenden Kurpark und das Thermalbad Spessart Therme, mit Sauna, Salzgrotte, Kältekammer und diversen Wellnessanwendungen verfügt. Eine Minigolf-Anlage bietet im Sommer für Familien einen schönen Ausgleich zum Alltag. Bad Soden-Salmünster ist umgeben vom Naturpark Spessart und dem hohen Vogelsberg.

Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Handels- und Handwerksbetriebe sowie die Autobahnauffahrt zur A66 (Richtung Frankfurt und Fulda). Bad Soden-Salmünster hat einen eigenen Bahnhof, von dem aus im 30-Minuten-Takt Züge in Richtung Frankfurt oder Fulda gehen.

In die umliegenden Orte wie Bad Orb, Wächtersbach und Schlüchtern können Sie auch per Bus und Bahn gelangen.

Im angrenzenden OT Salmünster gibt es mehrere Kindergärten und eine große integrative Gesamtschule bis zum Jahrgang 10. In der Altstadt sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. geistlichen Rahmen an.

In 2 Min. erreichen Sie von Salmünster aus die Auffahrt zur A 66, die Fulda und Frankfurt verbindet. Über die A 66 erreicht man auch die A 7, die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen. An Bad Soden-Salmünster führt außerdem der Hessische Radfernweg R3, der durch ganz Hessen geht, vorbei.

Im Stadtteil Salmünster befindet sich der Palmusacker, ein verkehrstechnisch bestens erschlossenes Fachmarktzentrum. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI, eine Apotheke, diverse Einkaufsmärkte und einen großen Hagebaumarkt.

Objektnummer: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

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: 26297026 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Ahl

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