Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26297028



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202.04 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

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

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Auf einen Blick

Objektnummer	26297028
Wohnfläche	ca. 202.04 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

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: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1988 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bad Soden-Salmünster, im Ortsteil Salmünster. Der Ausblick auf die angrenzenden Wiesen unterstreicht die angenehme Wohnlage. Auf einem ca. 588 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 202 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, und damit viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet Käufern die Möglichkeit, die Räume und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das Raumangebot umfasst vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie eine Einbauküche. Die vorhandenen Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Teppich. Im Dachgeschoss ergänzen ein Kamin und ein Klimagerät die Ausstattung. Die Fenster sind zweifach verglast und verfügen über manuelle Rollläden.

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine Viessmann-Öl-Zentralheizung. Zusätzlich ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorhanden, die noch installiert werden muss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist ebenfalls vorhanden.

Im Außenbereich stehen eine Terrasse sowie zwei Garagen zur Verfügung, eine davon mit elektrischem Garagentor.

Die Immobilie verbindet eine ruhige Wohnlage mit großzügiger Wohnfläche und einer soliden Massivbauweise. Aufgrund des Sanierungsbedarfs richtet sich das Angebot insbesondere an Käufer, die bereit sind, Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen und das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS; Baujahr 1988, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- 2-fach verglaste Kunststofffesnter
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- Klimagerät im Dachgeschoss
- Kamin im Dachgeschoss
- Einbauküche
- Viessmann Öl- Heizung
- Luft- Wärmepumpe bereits verhanden (muss verbaut werden)
- Photovoltaik
- zwei Garagen, eine davon mit elektrischen Tor

Objektnummer: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

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: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

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: 26297028 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Bad Soden

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