

Bad Orb – Kurgebiet

# GEPFLEGTE 3-ZIMMER WOHNUNG IN BESTER LAGE

*Objektnummer: 25297008*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 169.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

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

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	25297008
Wohnfläche	ca. 72,84 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983

Kaufpreis	169.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T: 06052 60 598 0

[www.von-poll.com/bad-orb](http://www.von-poll.com/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.com/buedingen](http://www.von-poll.com/buedingen)  
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

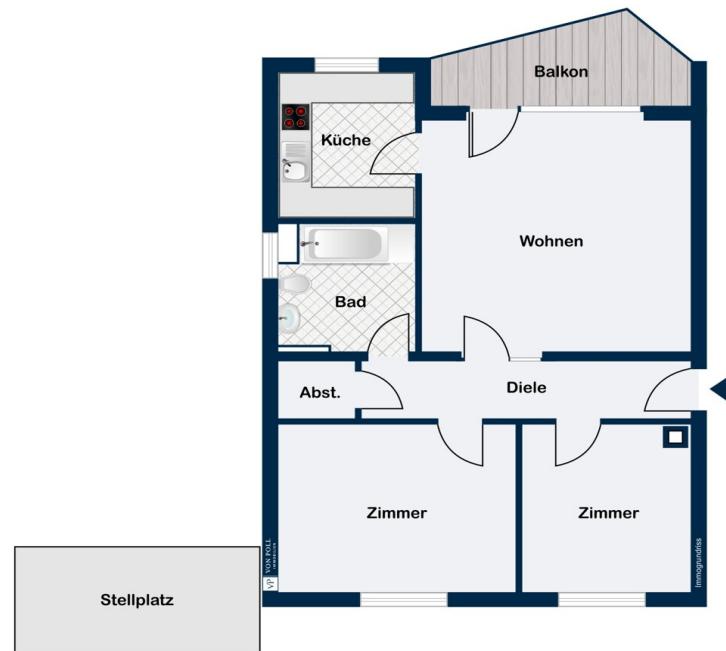
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## 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: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1983. Sie liegt in einer beliebten Wohngegend mit zentraler Lage, in direkter Kurparknähe. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und der ÖPNV sind bequem fußläufig zu erreichen, wodurch sich sowohl ein komfortabler Alltag als auch eine hohe Lebensqualität gewährleisten lassen.

Die Etagenwohnung zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und helle, freundliche Räume aus. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung. Das komfortable Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie Schrankmöbel und lädt zum entspannten Rückzug ein. Das großzügige Wohnzimmer fungiert als Mittelpunkt der Wohnung und gewährt, dank großer Fenster, einen angenehmen Tageslichteinfall. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, auf dem Sie den Ausblick ins Grüne genießen oder entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder auch für die Unterbringung eines weiteren Familienmitglieds. Damit passt sich die Wohnung unterschiedlichsten Bedürfnissen an. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, eine Renovierung ist hier allerdings zu empfehlen. Zusätzlich finden Sie im Flur einen praktischen Abstellraum. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot und schafft zusätzlichen Stauraum.

Zu den weiteren Argumenten der Wohnung zählt die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe des Kurparks. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, ohne auf die Vorteile der kurzen Wege zur Innenstadt verzichten zu müssen. Der Balkon bietet einen Rückzugsort an der frischen Luft, während die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz einen reibungslosen Alltag ermöglicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet**

## Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1983, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Schiebetürelemente im Wohnbereich
- Rollläden an allen Fenstern
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Balkon

**Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet**

## Alles zum Standort

### Bad Orb

Die Kurstadt Bad Orb liegt im Main-Kinzig-Kreis, inmitten einer reizvollen Berglandschaft des Naturpark Spessart. Das Stadtbild ist geprägt von großzügigen Grünflächen, weiten Tälern und einer liebevoll restaurierten Altstadt mit architektonischen Bauwerken, wie beispielweis der St.-Martins-Kirche aus dem 14. Jahrhundert oder dem kleinsten Haus Hessens. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants.

Einige Besonderheiten gibt es darüber hinaus im Kurpark zu bestaunen. Er wurde vor mehr als 100 Jahren im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt und lädt zum Flanieren und Entdecken ein. Hier findet sich ebenfalls das historische Gradierwerk, das eines der letzten zehn Technikdenkmäler aus der Zeit der Salzgewinnung ist. Die geförderte Sole wird in der am Kurpark angrenzenden Toscana Therme verwendet, die zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag einlädt. Weiterhin können Sportgeräte unter freiem Himmel genutzt oder der Lehr-Kräutergarten, der Spessart Märchenthron oder ein Indoor Gradierwerk besucht werden. Die große Konzerthalle und der Theatersaal runden das Angebot ab.

Einen herrlichen Ausblick über die Stadt Bad Orb bietet der Warttum und das liebliche Haseltal ist ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen.

In Ihrer Freizeit können Sie z.B. im Sommer das Naturschwimmbad, Hessens längsten Barfußpfad, die Kneippanlage, den Tennisplatz, die Minigolfanlage, den Flowtrail für Mountainbiker oder der nahegelegene Golfplatz nutzen. Im Gewerbegebiet sind mehrere Supermärkte und ein Fitnesscenter angesiedelt. Eine Vielzahl von Ärzten/Fachärzten runden die gesundheitliche Versorgung ab. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants.

Eine Krippe, drei Kindergärten, ein Waldkindergarten, eine Grund- und Hauptschule und eine Realschule befinden sich direkt im Ort. Ebenso finden Sie hier diverse Spielplätze.

Am zentral gelegenen Busbahnhof, fahren regelmäßig Busse in die benachbarten Ortschaften. Die nostalgische Dampfkleinbahn fährt am Wochenende nach Wächtersbach und zurück. In Wächtersbach gibt es einen Bahnhof, von dort aus fahren alle 30 Minuten Bahnen nach Frankfurt oder Fulda. Des Weiteren bietet Bad Orb ein reges Vereinsleben, mit derzeit über 80 Vereinen an.

Bad Orb wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS zum "Top Kurort " ausgezeichnet. Im größten deutschen Qualitätsvergleich für Kurorte überzeugt Bad Orb im Rahmen der Studie mit medizinischer Kompetenz. Insbesondere die Reha-Kliniken Küppelsmühle wurden mehrmals ausgezeichnet in den Bereichen Kardiologie und Orthopädie.

Die nahegelegene A 66 kann über die Landstraße sehr schnell erreicht werden. Die A 66 verbindet Fulda und Frankfurt und stellt mit der Anbindung an die A 7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen dar.

**Objektnummer: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25297008 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)