Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

EXCLUSIVES RENDITEHAUS

Objektnummer: 25297007

KAUFPREIS: 897.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 417,03 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 517 m²

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

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

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Auf einen Blick

Objektnummer	25297007
Wohnfläche	ca. 417,03 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	13
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1976
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	897.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	80.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Die Immobilie

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

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.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
buedingen@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Die Immobilie

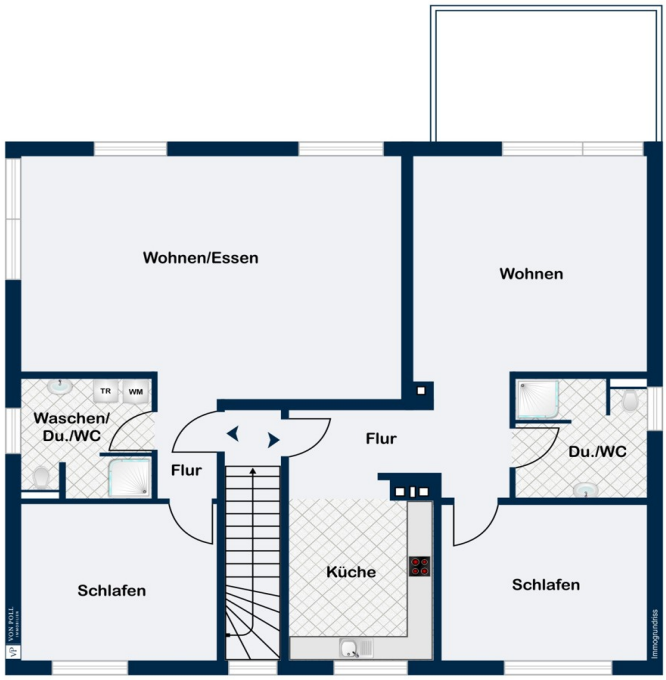
Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Grundrisse

2.Untergeschoss

1.Untergeschoss

Erdgeschoss



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: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 417 m² komfortables Wohnen für fünf Mietparteien. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die eine angenehme und ungestörte Wohnatmosphäre garantiert.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und umfassend renoviert, um den heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz gerecht zu werden. Die wichtigsten Renovierungsmaßnahmen wurden zwischen 2013 und 2015 durchgeführt, gefolgt von weiteren Modernisierungen im Jahr 2017 sowie in den Jahren 2024/2025.

Das Grundstück umfasst ca. 517 m² und bietet neben den 5 Wohneinheiten auch 1 Garage, sowie 2 weitere unterhalb des Hauses und vier Außenstellplätze direkt vor dem Haus, die zusätzlichen Komfort und Flexibilität gewährleisten.

Eine Einzelaufstellung der Mieten, sowie weiter Informationen erhalten Sie gerne auf Nachfrage. Für weitere Rückfragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
Starten Sie gleich Ihre Anfrage, damit Sie umgehend das Exposé zugeschickt bekommen.

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Ausstattung und Details

Detaillierte Informationen zu den Baumaßnahmen:
2013-2015:
- Heizungsnischen ausgedämmt, zugemauert
- Austausch aller Heizkörper gegen Energieeffizienz Kermi Heizkörper
- Austausch Fenster und der 3 Haustüren im energieeffizienten Rahmen mit 3-fach Verglasung.
- Türen mit Einbruchschutz-Mehrfach-Verriegelungen
- Austausch und Einbau von Wohnungseingangstüren mit Schallschutz
- Aufarbeitung, schleifen und Neuversiegelung des Parketts in der EG- Wohnung
- Einbau von Zähleranlagen Wasser/Strom zum konformen Abrechnen aller Wohneinheiten.
- Außentreppe links neu mit Granit belegt
- Vorgarten entfernt, Umgestaltung zu 3 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen
- Rückbau der Hauseingangstreppe, Herstellung eines behindertengerechten Zugangs
- Alle Wohnungen Kernsanierung der Elektrischen Anlage, inkl. Umbau auf Mehrfamilienhaus Sat-Anschluss für Schlafzimmer/ Wohnzimmer /Kinderzimmer
- Alle Bäder kernsaniert, EG-Badewanne, 1. und 2. UG Einbau von begehbaren Duschen
- Einbringen von L- Steinen zum Abfang des Hangs und Anlegen von Rasengrünfläche, sowie
2 weiteren Stellflächen unterhalb des Hauses
- Garagendach saniert, Trapezblech mit Gefälle-Unterkonstruktion
- Abdichtung der Deckenplatte der außenliegenden Kellerräume der Wohnung im 2. UG

2017
- Abtragen des alten Dachstuhls
- Errichtung von 2 Niedrigenergie Wohnungen auf ca. 140 m² Grundfläche im vorherigen Dachboden, über KFW 55 Standards, im gehobenen Standard mit FBH,
3fach Energieeffizienzfenster und große
Glasflächenfenster-Kipp- Schiebeelementen mit Freitrittbalkon
- Einfassung der bestehenden Geschossdecke von EG zum DG in die Gebäudedämmung der
Aufstockung
- Fassade komplett neu angelegt

2024/25
- Neugestaltung der Garagenfassade, Einfassung von rechter und hinterer Seite mit

hinterlüfteter
Wetterschutzfassadenverkleidung.
- Abgangs Außentreppe zwischen Garage und Wohnhaus komplett neu mir Granit belegt.
- Wohnung 1. UG komplett neue Bodenbeläge inkl. Randleisten, Austausch aller Zimmertüren und
deren Zargen, Wände in Wohnzimmer/Küche mit Malerflies, Wohnung komplett
neu weiß angelegt.
- Wohnung 2. UG komplette Kernsanierung, Neuabdichtung der Bodenplatte inkl. Neuanbindung der Horizontalsperren aller Wände, Dämmung der Bodenplatte und Einbau einer Fußbodenheizung inkl. neuem Estrichs. Austausch aller Zimmertüren und Zargen. Neue Elektroverteilung mit Netzwerkverkabelung und FBH-Steuerung über Netzwerk/Smart home. Dämmung der Außenfassade des angebauten Wohnzimmers. Erweiterung der Wohnung durch einen separaten Waschraum. Erneuerung der wohnungsbezogenen Außenanlage

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

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 dem Thermalbad Spessart Therme verfügt. Ein Freischwimmbad und eine Minigolf-Anlage bieten 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. Das Bildungs- und Exerzitienhaus Kloster Salmünster bietet Weiterbildungen im 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.

Objektnummer: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com