

**Bad Orb**

# Haus sucht Handwerker für liebevolle Renovierung

**Objektnummer: 26297002**



**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26297002                  | Kaufpreis   | 275.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 135,79 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 3                         | Nutzfläche  | ca. 79 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |
| Baujahr      | 1951                      |             |   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |             |   |

**Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2036 | Endenergiebedarf            | 369.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1951                        |

Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

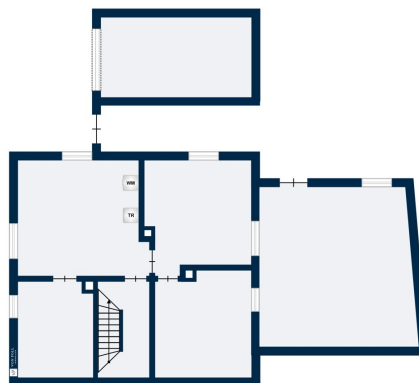
## Die Immobilie

### TEAM DER GESCHÄFTSSTELLE

Lernen Sie das Team von VON POLL IMMOBILIEN Bad Orb und Büdingen kennen. Mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung auf Augenhöhe stehen wir Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite.

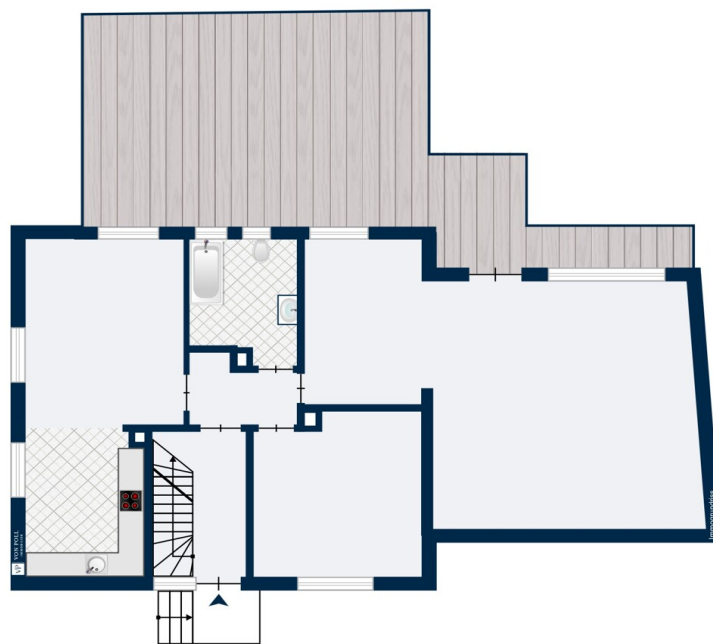


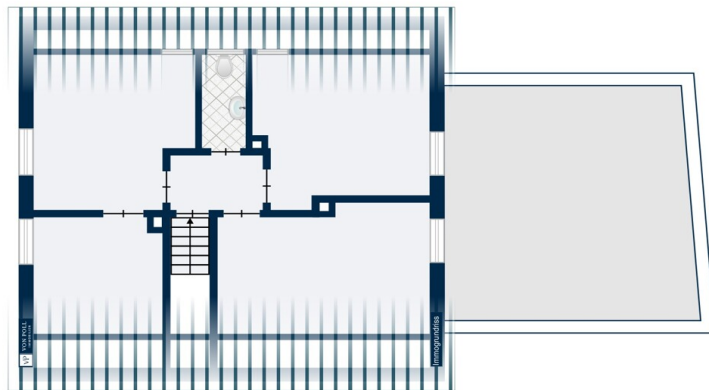
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

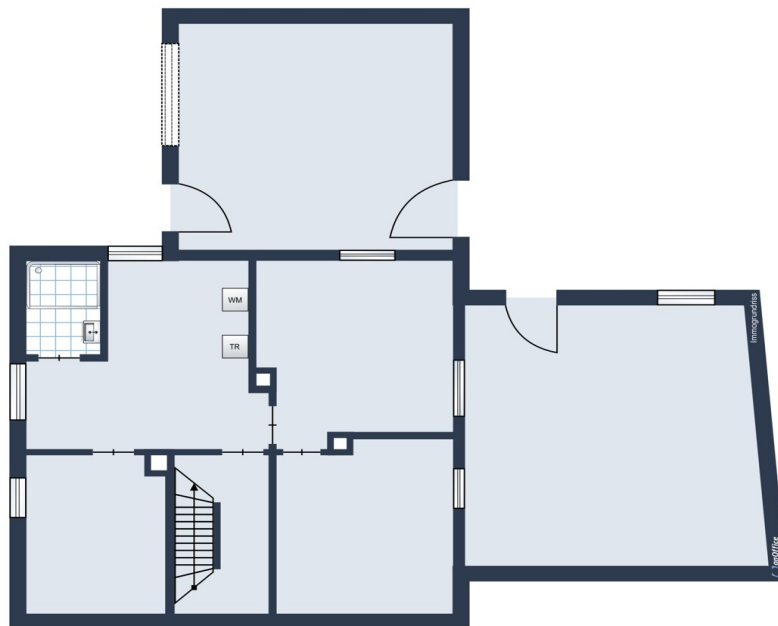


Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb

## 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: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Ein erster Eindruck

Dieses 1951 massiv errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie genügend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst ca. 319 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher besonders für handwerklich begabte Käufer, die ihre individuellen Vorstellungen umsetzen möchten. Die Ausstattung entspricht einer einfachen Ausführungsqualität und bietet eine solide Grundlage für kreative Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Auf insgesamt sechs Zimmer verteilen sich die Wohn- und Schlafbereiche, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder oder Gäste. Ein Badezimmer ist im Haus vorhanden. Ein weiteres Duschbad findet man im Keller, das zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag bietet.

Eine großzügige Kellerfläche eignet sich ideal als Werkstatt und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten. Hier finden auch größere Projekte ausreichend Platz zum Arbeiten und Lagern. Ein Vorratsraum ist ebenfalls vorhanden.

Ein praktisches Highlight ist die Garage, die sich direkt auf dem Grundstück befindet. Die dazugehörige Hoffläche ermöglicht zusätzliche Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge. Für entspannte Momente im Freien sorgt der Balkon oder die kleine "versteckte" Grünfläche hinter dem Haus.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die zuverlässig für Wärme in allen Wohnbereichen sorgt. Dank des robusten Massivbaus aus dem Jahr 1951 genießen Sie ein angenehmes Raumklima und langfristige Stabilität.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich gut erreichbare Lage sowie durch das gewachsene Wohnumfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und Naherholungsangebote finden Sie bequem in der näheren Umgebung.

Das renovierungsbedürftige Haus bietet zahlreiche Potenziale für Eigennutzer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten, oder für Investoren, die eine Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen. Die große Kellerfläche als Werkstatt geeignet, der Anbau sowie die Garage und die vielfältig nutzbare Hoffläche verleihen dieser Immobilie ein besonderes Maß an Flexibilität und Funktionalität.

Entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt, und verwirklichen Sie hier Ihre Wohnideen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Alles zum Standort

Bad Orb besticht als charmante Kurstadt durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und kompakter, gut erreichbarer Infrastruktur. Mit stabilem Einwohnerwachstum und Schwerpunkt im Gesundheits- und Tourismussektor bietet die Stadt ein serviceorientiertes, ruhiges und familienfreundliches Umfeld. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen Bad Orb ideal für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben legen.

Die Umgebung ist sicher und einladend, mit zahlreichen Spielplätzen, Sportangeboten wie AktiVita Bad Orb und Vereinsheim FSV Bad Orb sowie Parks für entspannte Stunden im Freien. Bildungsangebote wie die Kreisrealschule, Martinus- und Comenius-Schule sind in nur 14 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag erleichtert. Die medizinische Versorgung ist mit Dentacleanic Zahnarztpraxis, St. Martinus-Apotheke und Spessart-Klinik ebenfalls gut abgedeckt.

Mehrere Bushaltestellen sind in 2 Minuten erreichbar, der Bahnhof Bad Orb Aumühle in 4 Minuten, was flexible Mobilität gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und EDEKA sowie Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.

Insgesamt bietet Bad Orb Familien ein sicheres, gesundheitsorientiertes und naturnahes Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## 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)