Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

PROVISIONSFREI - GERÄUMIG - MIT WEITBLICK

Objektnummer: 21297082BO



KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 207,49 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.313 m²

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-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: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Auf einen Blick

Objektnummer	21297082BO
Wohnfläche	ca. 207,49 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	1989
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	08.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie





Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Die Immobilie



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

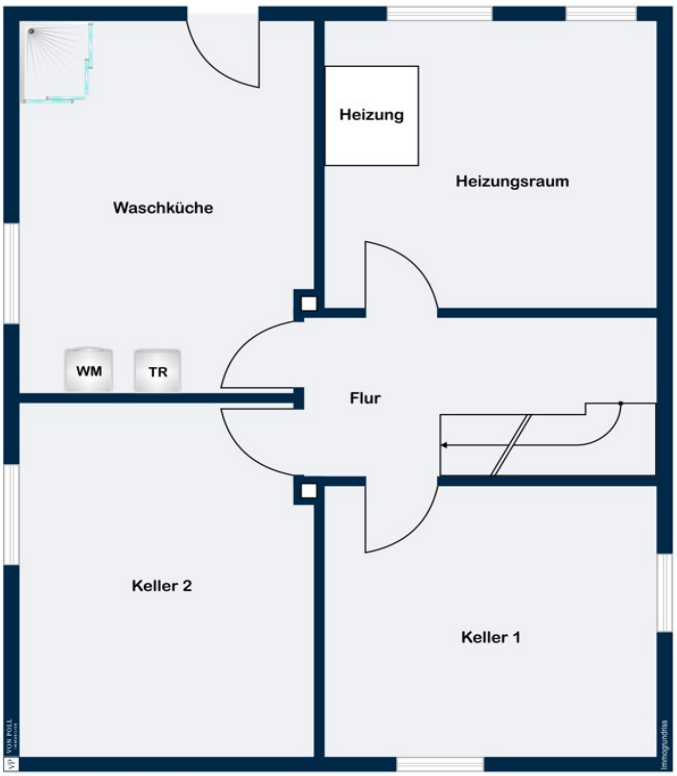
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

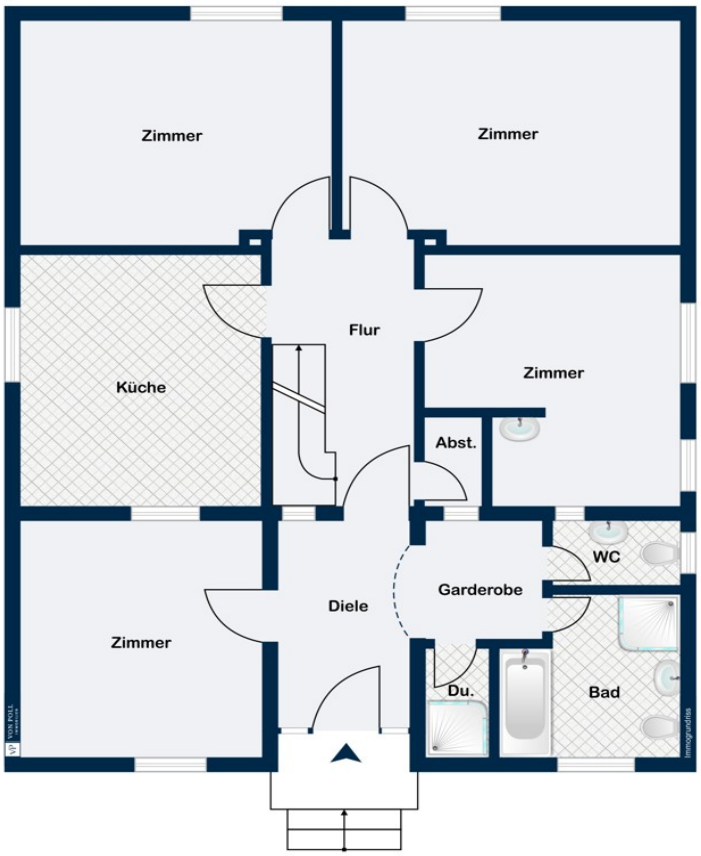
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

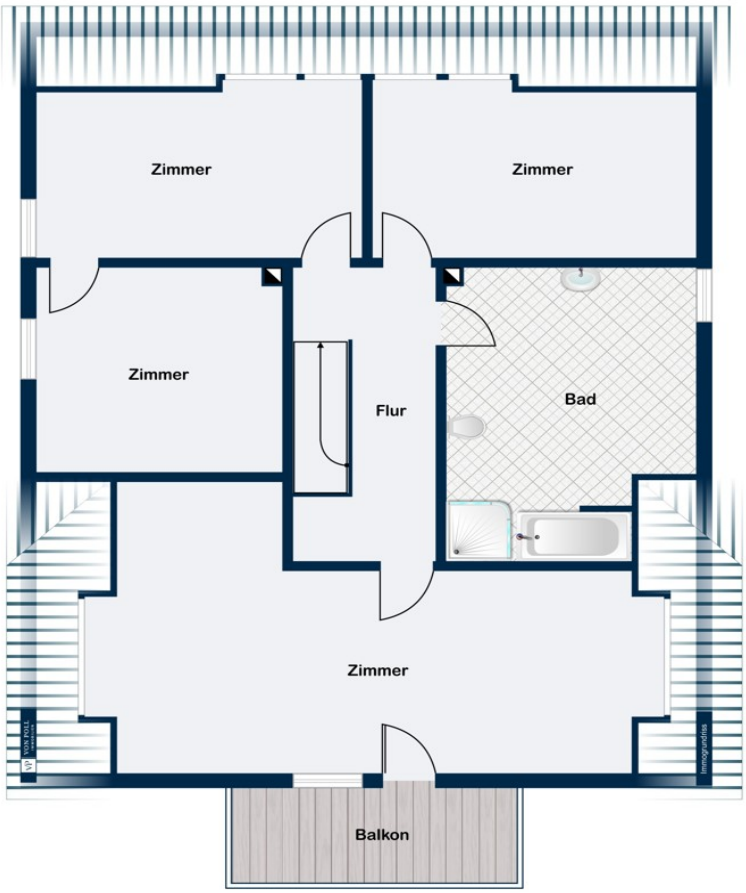
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Grundrisse




Zimmer
Zimmer
Flur
Küche
Zimmer
Abst.
WC
Garderobe
Diele
Zimmer
Du.
Bad



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: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Ein erster Eindruck

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER Sie suchen nach einem Platz für sich und Ihre Familie oder nach einer Immobilie, die Ihnen viel Freiraum bietet? Dann könnte dieses geräumige Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Es befindet sich in der malerischen Kurstadt Bad Soden-Salmünster und ist von den Naturparks Spessart und Hoher Vogelsberg umgeben, die für ihre landschaftliche Schönheit bekannt sind. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 207 m². Im Erdgeschoss betreten Sie die Immobilie über einen hellen Flur. Auf dieser Etage stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer und eine Küche zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie eine separate Dusche bieten ausreichend Raum für Sie und Ihre Gäste. Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Vom großzügigen Wohnzimmer können Sie den überdachten Balkon betreten. Außerdem finden Sie hier zwei helle Zimmer und eine weitere Küche sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Es wäre auch denkbar Erd- und Obergeschoss getrennt zu nutzen und so zwei Generationen gleichzeitig ein gemütliches Zuhause zu bieten. Die Stromanschlüsse sind bereits getrennt. Im Kellergeschoss finden Sie neben dem Heizungsraum drei geflieste Kellerräume, die Ihnen reichlich Staumöglichkeiten bieten. Einer der Kellerräume, der als Waschraum genutzt wird, verfügt über eine Dusche und einen Zugang zum schönen großen Garten. Egal zu welcher Jahreszeit - der große Garten und der Partyraum mit Innenkamin und angrenzendem überdachten Freisitz laden im Sommer wie Winter zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die drei Garagen und ein Carport runden dieses wunderschöne Anwesen ab. Diese Immobilie bietet eine ideale Möglichkeit, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Die Lage ist ruhig und doch zentral, so dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten gut erreichbar sind. Das Haus eignet sich hervorragend für Familien und bietet ausreichend Platz für Kinder und Gäste. Wer die Vorzüge des Landlebens genießt, aber dennoch nicht allzu weit von der Stadt entfernt sein möchte, wird hier sicherlich fündig. Hört sich das nach der passenden Immobilie an? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Ausstattung und Details

EiNFAMILIENHAUS MASSIVBAUWEISE, Baujahr 1956, Anbau 1989
- Gasheizung aus 2008
- Anbau aus 1989
- Satteldach erneuert in 1989
- 2-fach verglaste Kunststofffenster erneuert in 1989
- Böden: Holzdielen, Fliesen, Teppichboden und PVC
- Küche auf beiden Etagen
- Balkon
- 3 Garagen mit Garagentor
- 1 Carport
- Hof und Einfahrt gepflastert
- großzügiger Garten mit Gartenhaus
- Partyraum mit Innenkamin & überdachter Freisitz
- getrennte Stromzähler für Erd- und Dachgeschoss

Objektnummer: 21297082BO - 63628 Bad Soden-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: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 185.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com