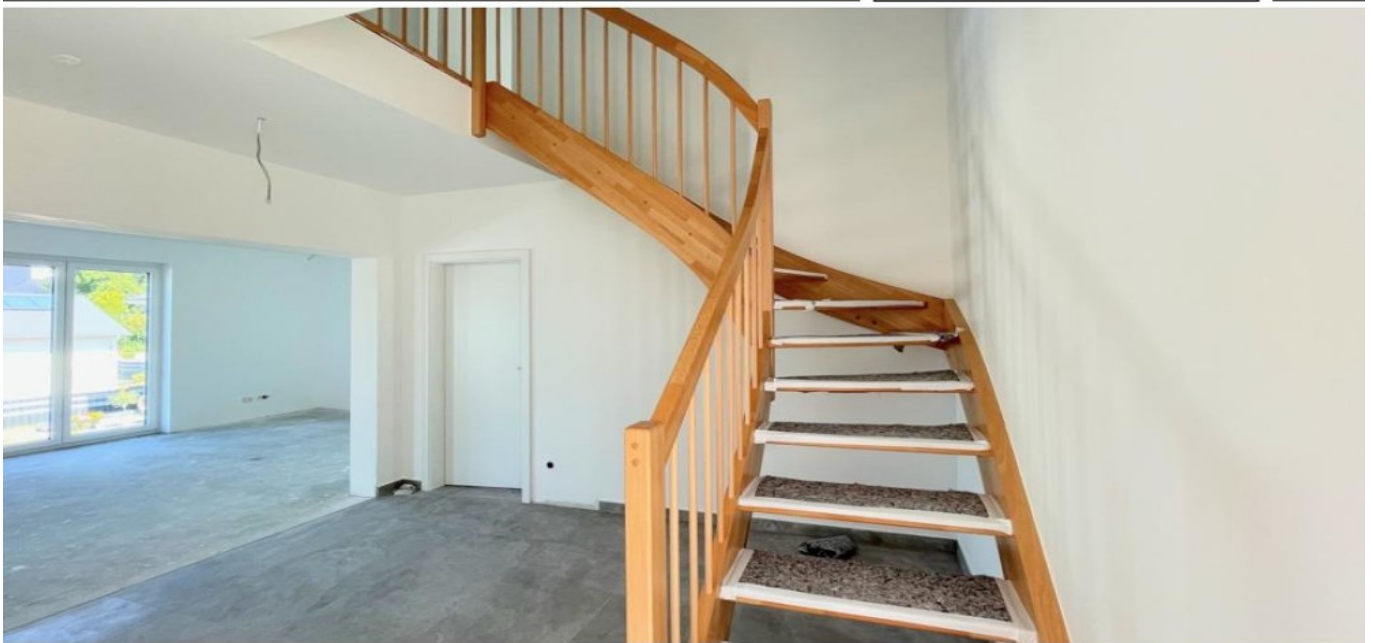


Bad Orb

# WOHNEN MIT STIL

Objektnummer: 22290002



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

• KAUFPREIS 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22290002 - 63619 Bad Orb

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

Objektnummer : 22290002 - 63619 Bad Orb

## Auf einen Blick

Objektnummer	22290002	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	projektiert
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2022		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

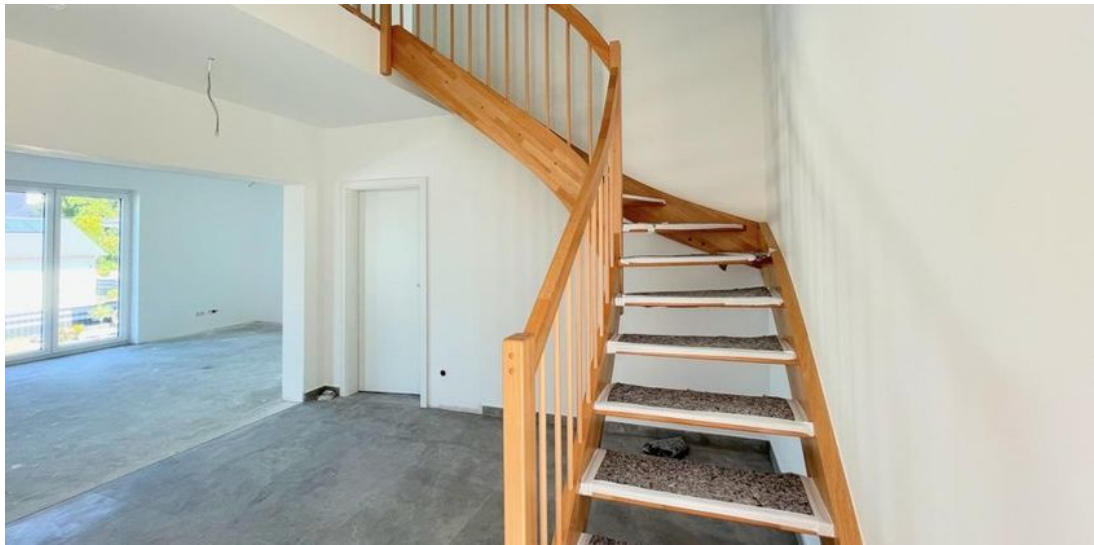
Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

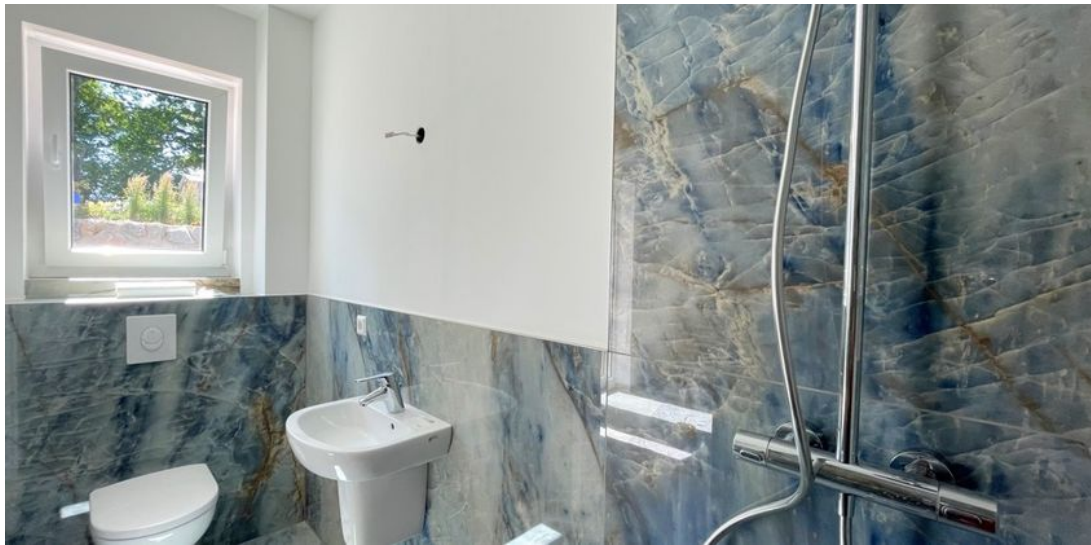
Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie





Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



### Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

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

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

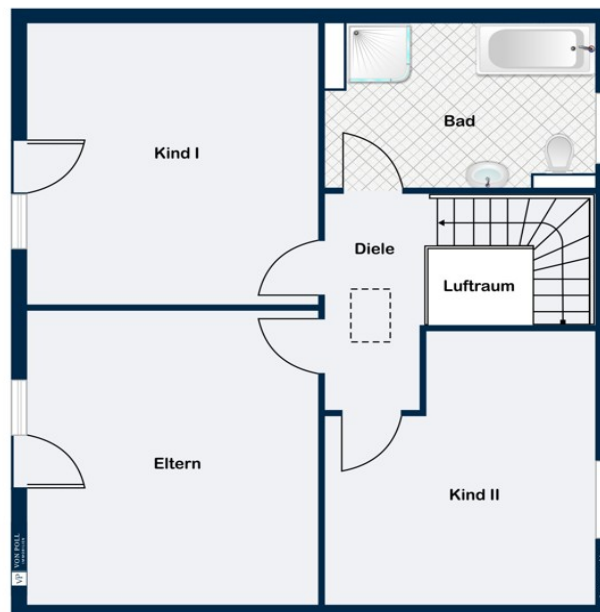
Hier sind wir für Sie tätig





Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Ein erster Eindruck

Jetzt können Sie Ihr Traumhaus im idyllischen Kurort noch mitgestalten! Bei diesem Projekt handelt es sich um ein 4-Zimmer Haus im Stil einer schicken Stadtvilla. Übergeben wird Ihnen ein Neubau bei dem Sie nur noch die Boden- und Wandbeläge selbst fertigstellen. Auf Wunsch können diese Arbeiten gegen Aufpreis und in Absprache jedoch übernommen werden. Im Erdgeschoss ist eine großzügige helle Diele vorgesehen, ein Hauswirtschaftsraum in dem auch die gesamte Haustechnik untergebracht ist, ein komfortables Gäste-WC und ein moderner Wohn- & Essbereich mit offener Küche und einem Zugang zum Garten. Den Garten dürfen Sie nach Ihren eigenen Wünschen gestalten. Über eine schicke Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Hier entstehen drei Zimmer zur individuellen Nutzung und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Selbstverständlich können Sie noch auf alle Ausstattungsdetails Einfluss nehmen und auch der Verwirklichung von technischen Feinheiten, wie z. B.: Smart Home steht hier nichts im Wege. Hier entsteht sorgenfrei Ihr neues Traumhaus. Rufen Sie uns an, um die Baubeschreibung anzufordern und besprechen Sie mit uns Ihre individuellen Wünsche.

Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Ausstattung und Details

- Fundamentplatte ca. 18 cm dick
- Innen- und Außenwände Hochlochziegel
- Außenputz Dämmung 160 mm (WLG 035)
  - Außenputz: Scheibenputz
  - Sockelputz: Silikonharzputz 1,5 mm
- Außenputzfarbe: Weiss (Silikonharzputz)
  - Aluminium Außenfensterbänke
- Walmdach mit Harzer Pfanne 7 in Schiefergrau
  - Fußbodenheizung in beiden Etagen
  - Fliesen im EG und in den Bädern
- Fußbodenbelag im OG und Wohnzimmer kann eigenständig gelegt werden
  - Gäste - WC
- Bad mit Wanne und Dusche
  - Hauswirtschaftsraum
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Malerarbeiten können eigenständig durchgeführt werden

Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Alles zum Standort

Bad Soden-Soden 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 Exerzitenhaus 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. Im Ortsteil Hausen befindet sich der Palmusacker, er ist in 5 Minuten fußläufig von Salmünster aus zu erreichen. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI etc. und einen großen Hagebaumarkt.

Objektnummer: 22290002 - 63619 Bad Orb

## 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: 22290002 - 63619 Bad Orb

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Wolfram Hundeshagen**

---

**Würzburger Straße 1 Bad Orb**  
**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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