

Bad Orb

WOHNEN UND LEBEN IM NATURREICHEN SPESSART

Objektnummer: 21297045A



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 21297045A - 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 : 21297045A - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

Objektnummer	21297045A	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 197 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 178 m ²
Baujahr	1890	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	246.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



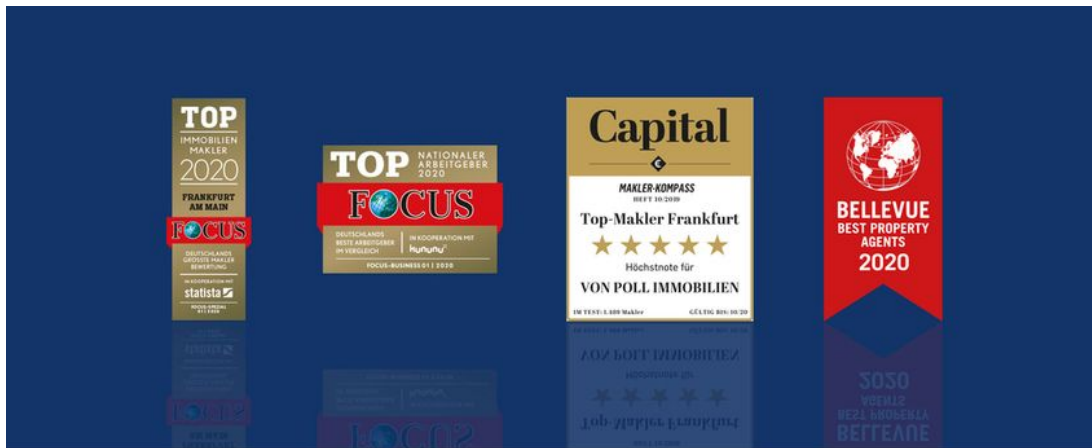
Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 21297045A - 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
bad.orb@von-poll.com

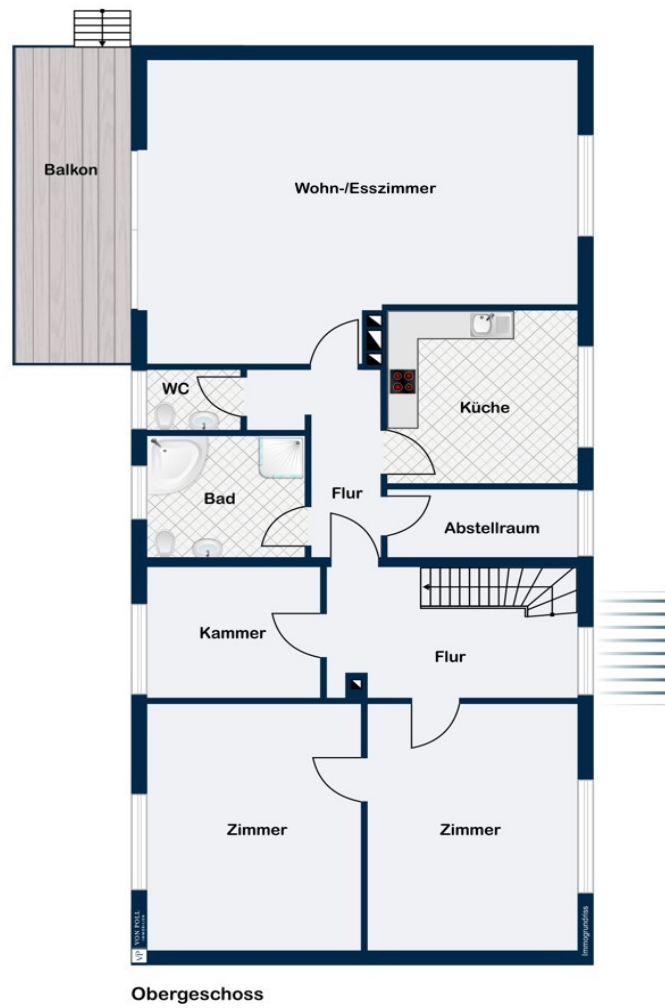
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

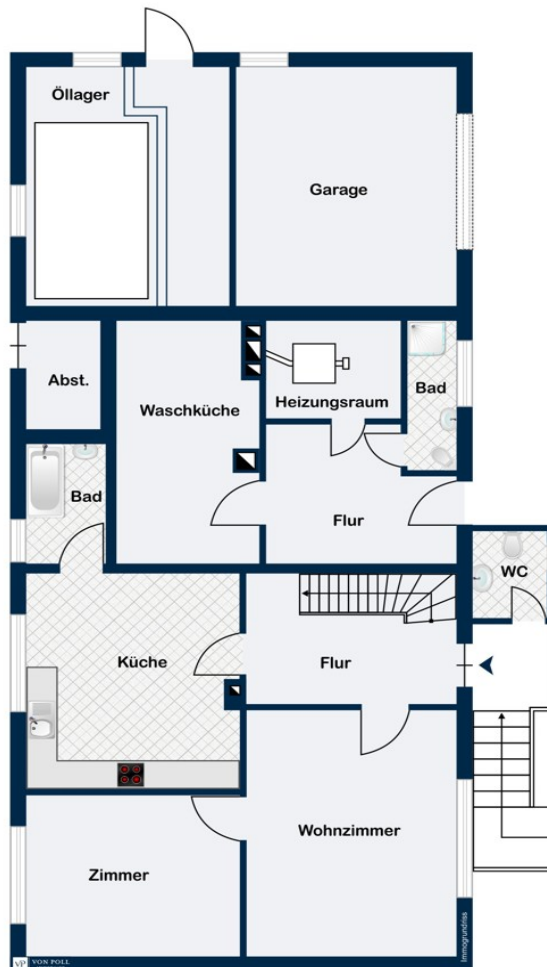
Hier sind wir für Sie tätig



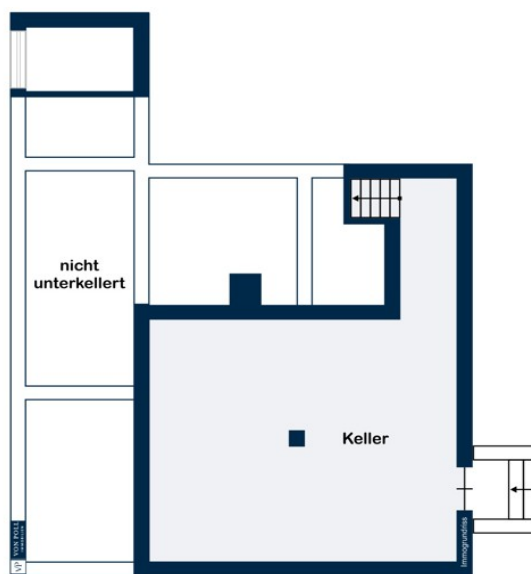
Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Grundrisse





Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 21297045A - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem Haus, in dem die ganze Familie Platz findet oder nach einer Immobilie, die Ihnen vielfältige Optionen der Nutzung eröffnet? Dann sollten Sie dieses ländlich gelegene Raumwunder in Weiperz, einem Ortsteil des idyllischen Sinntals, nicht verpassen! Das um das Jahr 1890 erbaute Wohnhaus wurde durch platzschaffende An- und Umbauten in den Jahren 1967 und 1973 erweitert, sodass Ihnen heute eine Gesamtwohnfläche von ca. 197 m² zur Verfügung steht. Trotz bisheriger Erneuerungsmaßnahmen, wie dem Austausch der Ölheizung in 2015, sind noch weitere Sanierungsarbeiten erforderlich. Im Erdgeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein Gäste WC zur Verfügung. Im Obergeschoss finden Sie zwei weitere Zimmer, eine Kammer, ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein WC, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Balkonzugang, eine Küche, sowie einen nützlichen Abstellraum. Das Dachgeschoss steht Ihnen als Ausbaureserve zur Verfügung. Ein Zugang über das Treppenhaus ist bereits vorhanden. Im Keller bietet Ihnen ein Lagerraum mit Einbauregalen viel praktischen Stauraum. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Garage und einen Carport. Im leicht zu pflegenden Garten können Sie die Ruhe der dörflichen Lage genießen. Haben Sie Lust darauf diesen Rohdiamanten nach Ihren persönlichen Wünschen zu gestalten? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

WOHNHAUS

- doppelt verglaste Holzfenster
- Buderus Ölheizung aus 2015
 - Öltanks aus 2005
 - manuelle Rolläden
- Böden aus Fliesen und Laminat
 - Kachelofen
 - Balkon
- Kellerraum mit Einbauregalen
 - Garage
 - Carport
 - Garten

GRÜNLAND GRUNDSTÜCK

- Optional kann auch ein zugehöriges Grünland Grundstück mit 1.092 m² Fläche erworben werden.

Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Alles zum Standort

Sinntal Sinntal mit seinem Ortsteil Weiperz liegt ruhig und beschaulich im nordöstlichen Teil des waldreichen Spessarts. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie ein großes Erlebnisfreibad, Kneippanlage, Tennisplätze, sowie ausreichend viele gepflegte Wander- und Radwege. Für Golfer stehen zwei wunderschöne großzügige 18 Loch Golfplätze in Bad Soden-Salmünster/Alsberg und Bad Orb zur Verfügung. Sinntal ist über die A66 Abfahrt Schlüchtern Nord (ca. 13 km) oder Schlüchtern Süd (ca. 14 km) zu erreichen. Ebenso gelangt man von Weiperz in 35 Minuten über eine idyllische Landstrasse quer durch den Spessart in den Kurort Bad Orb. Fulda ist ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt und bis nach Frankfurt benötigt man ca. 1 Stunde 20 Minuten. Der Autobahnanschluss zur A7 ist Bad Brückenau, zu dem man ca. 20km fährt.

Objektnummer: 21297045A - 63619 Bad Orb

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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: 21297045A - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com