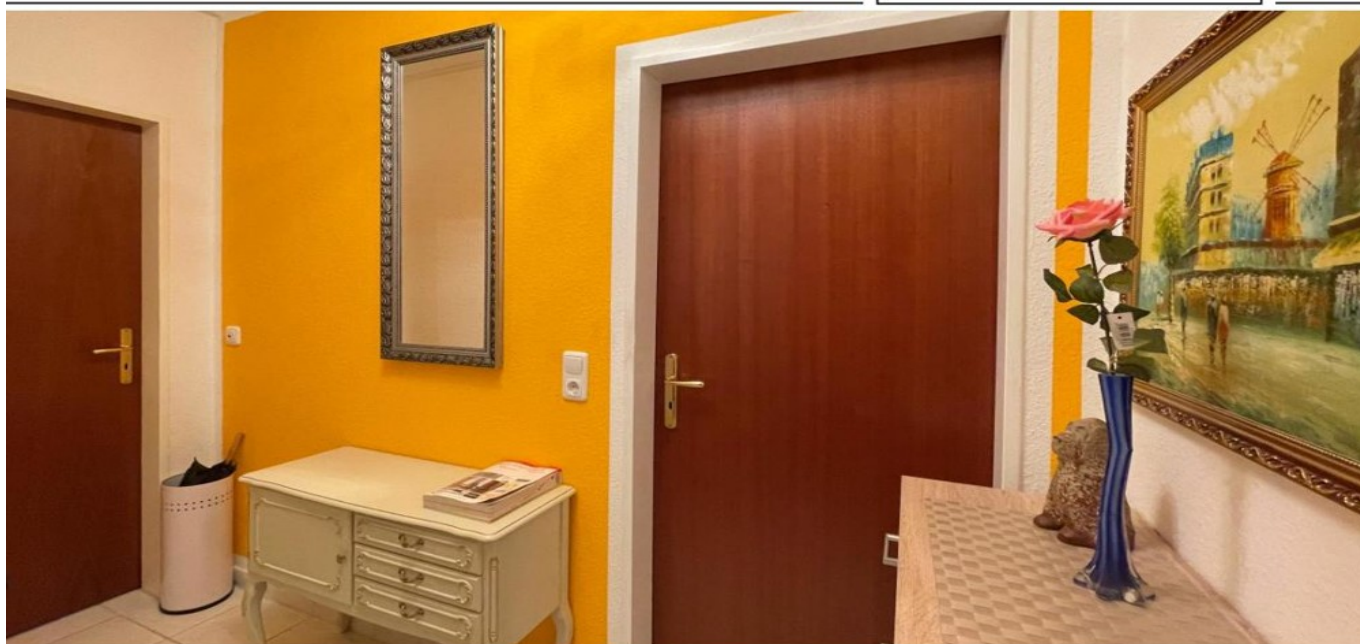


Bad Orb

# KAPITALANLAGE IN RUHIGER LAGE

Objektnummer: 22297009



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

• KAUFPREIS 83.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: - 22297009 - 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 : 22297009 - 63619 Bad Orb

## Auf einen Blick

Objektnummer	22297009	Kaufpreis	83.000 EUR
Wohnfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Souterrain
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	1.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	119.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



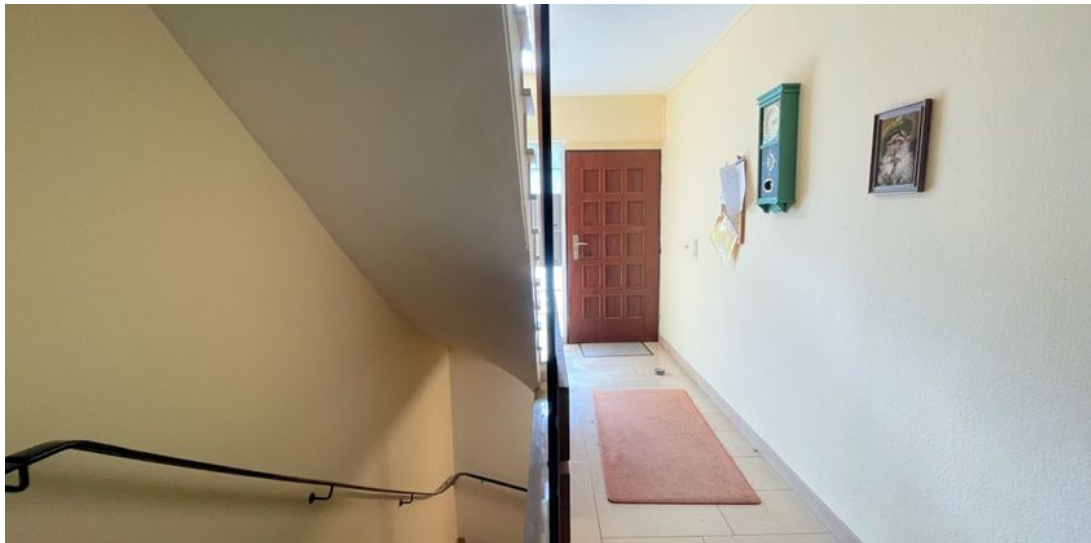
Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



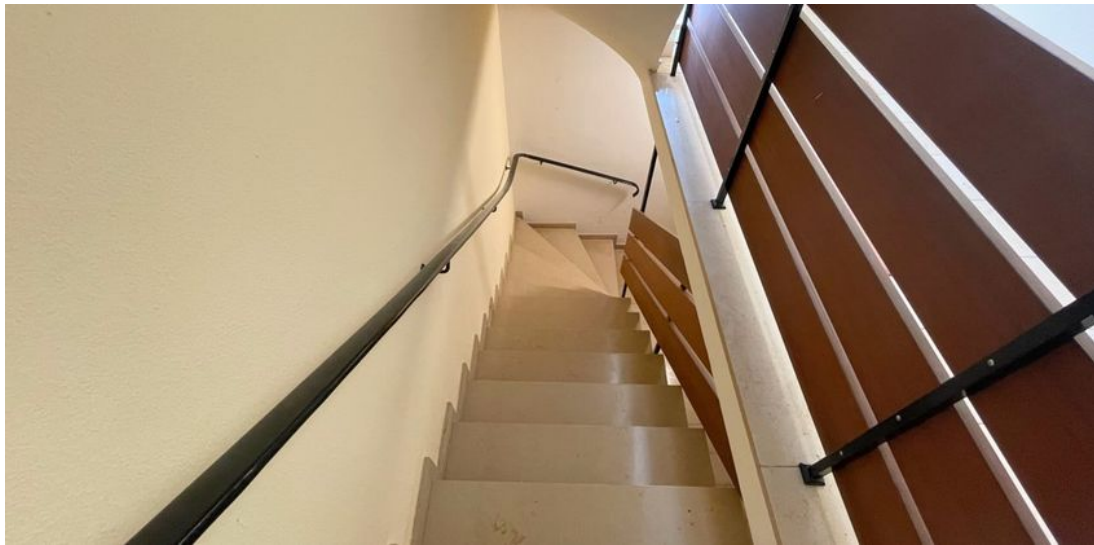
Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

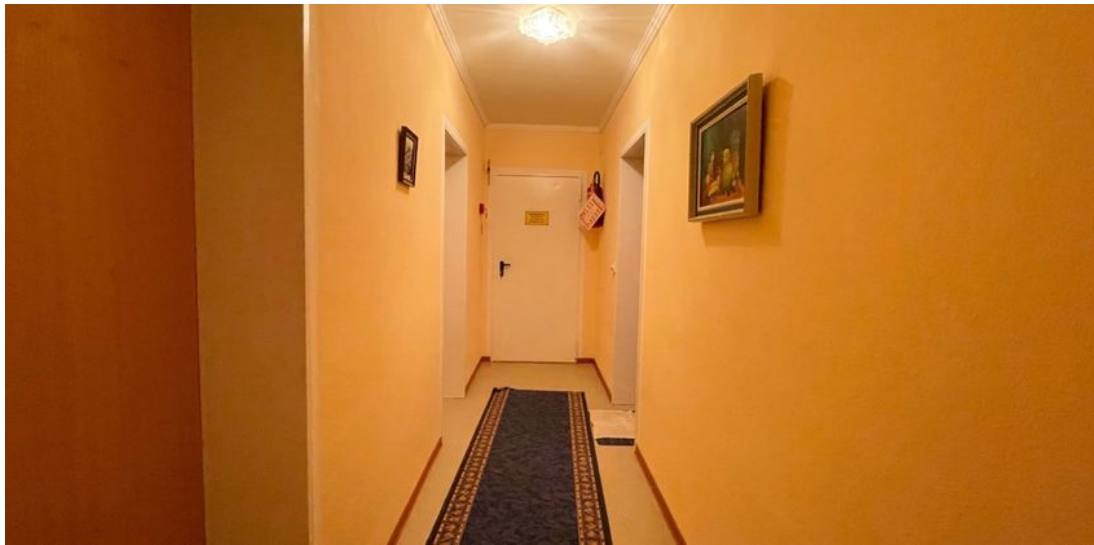
## Die Immobilie





Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



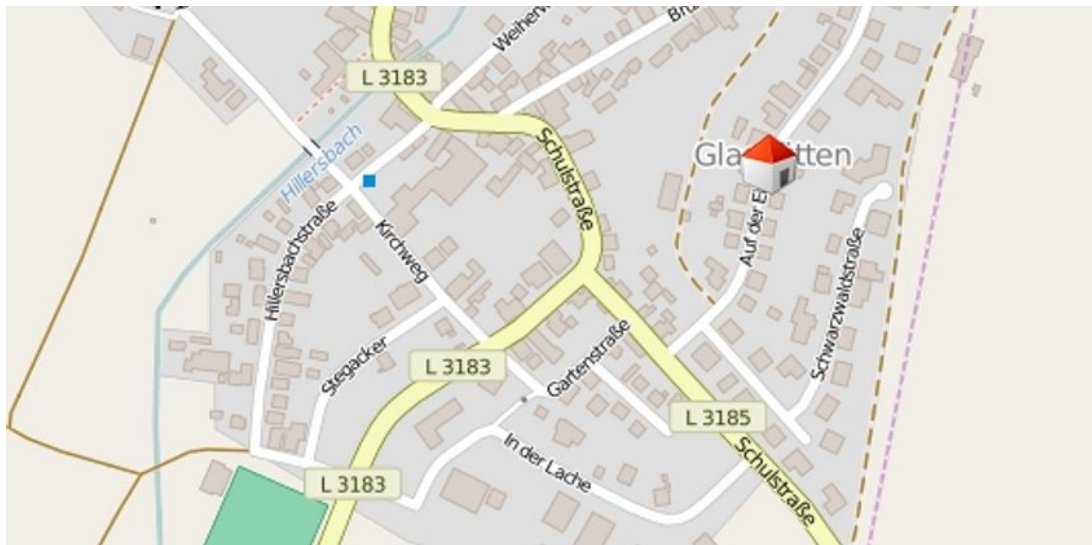
Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



### Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297009 - 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: 22297009 - 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: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Ein erster Eindruck

Eingebettet im naturbelassenen Vogelsberg liegt die charmante, stilvoll renovierte und komplett möblierte 1 ½ Zimmer Souterrainwohnung. Diese befindet sich im Untergeschoss einer Wohnungseigentümergeinschaft eines 5-Parteien-Hauses in der Gemeinde Hirzenhain-Glashütten. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone. Der kleine Flur im Eingangsbereich führt an dem kleinen neu renovierten Tageslicht-Bad mit Badewanne vorbei und endet in dem großzügig geschnittenen Zimmer. Dort befindet sich eine Einbauküche mit Küchengeräten. Angrenzend an dem Wohn-/Essbereich sorgt die gemütliche abgetrennte Schlafnische, durch eine Schiebetür abgetrennt, für einen erholsamen Schlaf oder lädt einfach nur zum Entspannen ein. Die große Fensterfront durchflutet das Zimmer mit ausreichendem Tageslicht. Die ruhiggelegene Terrasse, mit direktem Zugang in den Garten, bietet einen traumhaften Weitblick in die pure Natur. Zu dieser kleinen aber feinen Kapitalanlage gehören auch ein Parkplatz, ein Kellerraum, ein Waschmaschinenplatz im Waschkeller und die Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens und Grillplatzes. Die Zuteilung des Parkplatzes wurde anhand des Eigentümerversammlungsprotokolls festgehalten. Die Kaltmiete dieser Souterrainswohnung beläuft sich auf 285€ zuzüglich Umlagen. Möchten Sie Ihre eigene kleine Ruhezone? Dann nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Ausstattung und Details

### SOUTERRAINWOHNUNG

im 5 Parteienhaus (WEG)

- Baujahr 1973
- Böden: Laminat & Fliesen
- 2-fach verglaste Kunststoffenster
  - voll möbliert
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
  - Terrasse
  - 1 Stellplatz
  - 1 Kellerraum

Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Alles zum Standort

**Hirzenhain** Die Gemeinde Hirzenhain liegt im östl. Teil der Wetterau und im westlichen Fuße des Vogelsbergs. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen Hirzenhain, Merkenfritz und Glashütten, wobei in Glashütten noch die Ortsteile Streithain und Igelhausen Angliederung finden. Um die 2900 Einwohner leben in der Gemeinde, welche erstmals im Jahr 1330 urkundlich Erwähnung fand. Historische Bedeutung gewann Hirzenhain durch ein Augustinerkloster und dem Eisenwerk, welches 1375 aus einer Waldschmiede entstand, später von der bekannten Familie Buderus übernommen und zu einer bedeutenden Produktionsstätten der Eisenindustrie im oberhessischen Raum wurde. Familien bietet die Gemeinde viele Ausflugsmöglichkeiten. Das Kunstgussmuseum, die ev. Kirche, alte Klostermauern, das Merkenfritzer Märchenland und das Naturerlebnisbad bieten jede Menge Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Angelgewässer, Naturschutzgebiete, der Einstieg in das Mountain-Bike-Netz Vogelsberg-Arena sowie der Eisenpfad sind insbesondere für Naturfreunde und Familien zusätzliche Möglichkeiten, die Gemeinde zu entdecken. Einkaufsmöglichkeiten vor Ort finden Sie in kleineren Supermärkten, einer Apotheke und div. Handwerkergeschäften. Auch kulinarisch sind Sie in der Gemeinde versorgt. Das Schulangebot beinhaltet die Grundschule Hugo-Buderus-Schule sowie die Hammerwaldschule - Schule für praktisch Bildbare. Weiterführende Schulen finden Sie in Nidda, Gedern und Büdingen. Eine Kindertagesstätte liegt zentral im Ortskern von Hirzenhain. Die Infrastruktur von Hirzenhain ist ländlich geprägt. In ca. 30 Minuten erreicht man die A45 Richtung Hanau, Frankfurt und Gießen. Zur A66 Richtung Frankfurt, Wiesbaden und Fulda benötigen Sie ca. 38 Minuten Autofahrt. Den Fernverkehr per Bahn und S-Bahn erreichen Sie in Nidda mit direkter Anbindung nach Bad Vilbel. Von dort aus können Sie in kurzer Zeit weiter bis nach Frankfurt fahren. Mit dem Nahverkehr jedoch deutlich schneller über Glauburg-Stockheim in ca. 14 km Entfernung.

Objektnummer: 22297009 - 63619 Bad Orb

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 119.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 22297009 - 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)**