

Bad Orb

ALTBEKANNTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Objektnummer: 22290003



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22290003 - 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 : 22290003 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

Objektnummer	22290003	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 319 m ²	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 182 m ²
Baujahr	1962	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	271.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.05.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



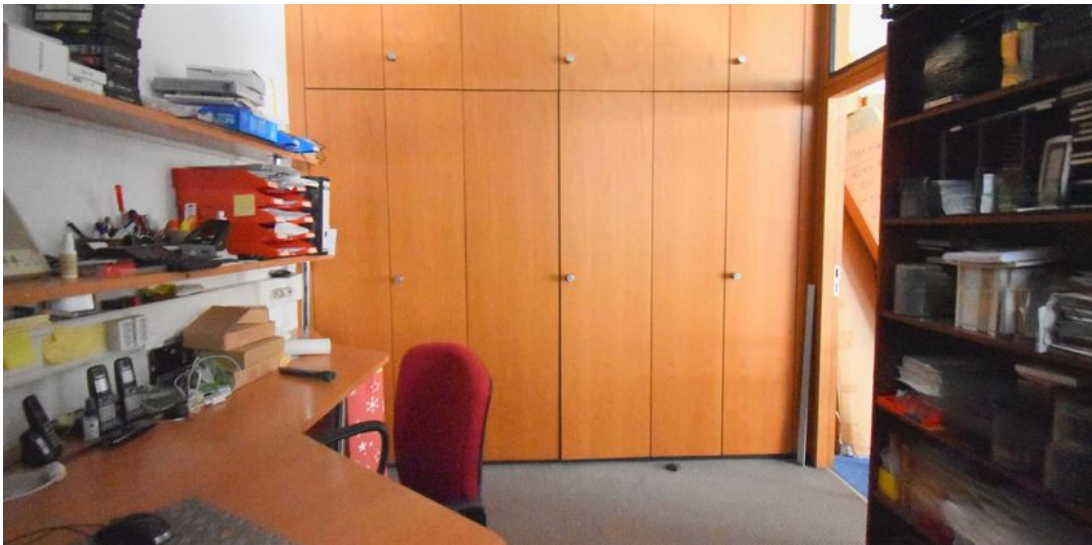
Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



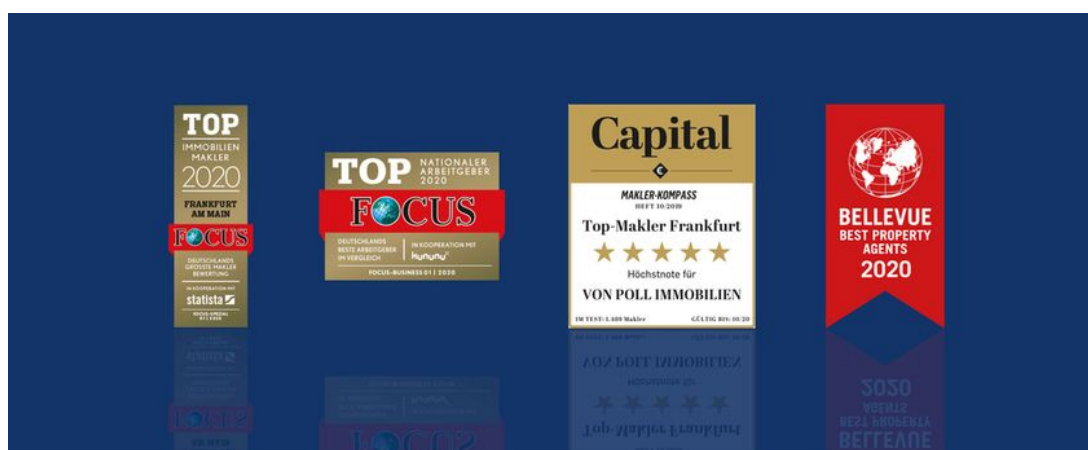
Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 22290003 - 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

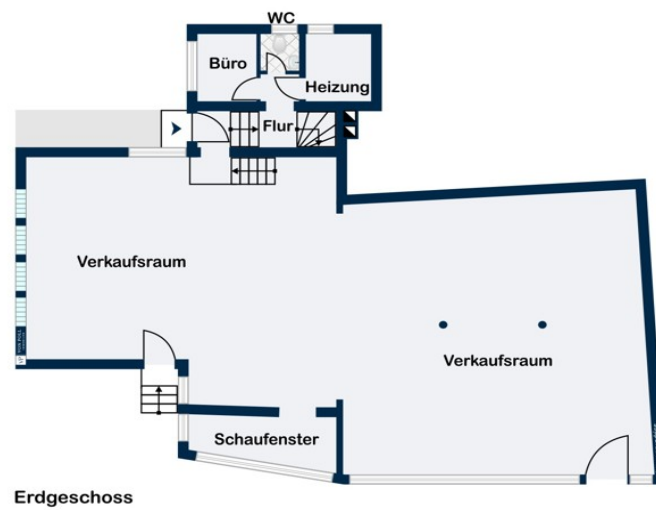
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

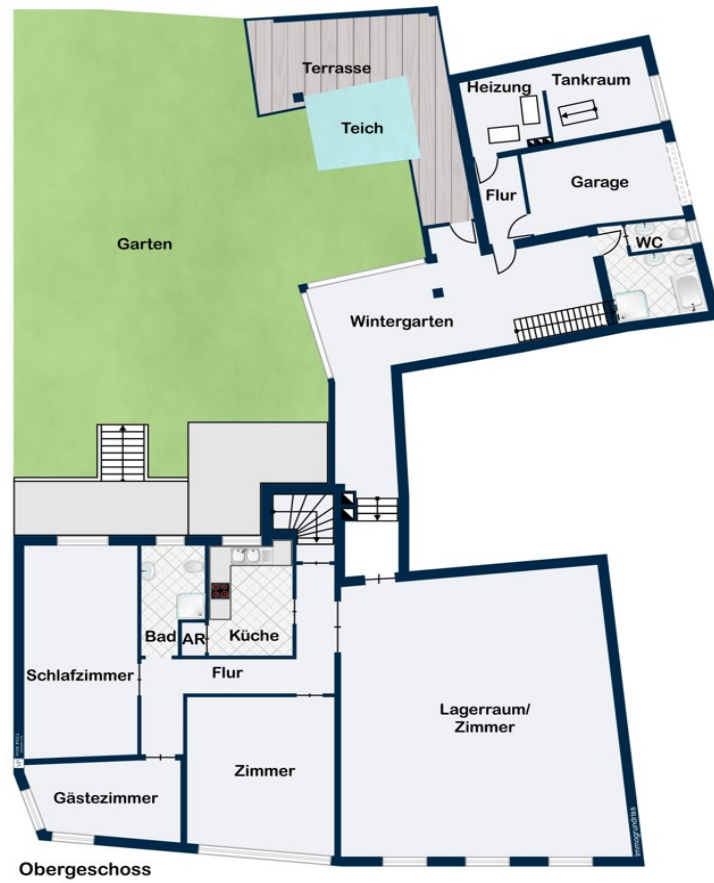
Hier sind wir für Sie tätig

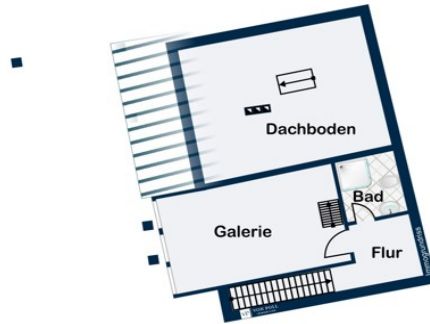


Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Grundrisse







Dachgeschoss

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: 22290003 - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

In der hessischen Kleinstadt Gedern im Nordosten des Wetteraukreises befindet sich in gut frequentierter Lage dieses altbekannte Wohn- und Geschäftshaus. Diese Immobilie bietet Ihnen eine sehr vielfältige Nutzung mit einer Gewerbeinheit von ca. 182 m², einer Wohnfläche von ca. 319 m² aufgeteilt in zwei Wohnungen. Mit diversen Umbauten haben Sie als Kapitalanleger die Möglichkeit, ein bis zwei zusätzliche Wohnungen zu den beiden bereits vorhandenen Wohnungen zu schaffen. Auch zur Selbstnutzung für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bietet Ihnen diese Immobilie mehr als genügend Platz. Im Erdgeschoss befinden sich das große Ladenlokal mit breiten Schaufensterfronten, ein kleiner Büroraum und WC sowie ein großzügiger Lagerraum im Obergeschoss mit einer direkt angrenzenden Wohnung für den Betreiber. Durch den Anbau im Jahr 1981 in Massivbauweise wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Modernisierungen vorgenommen, wie beispielsweise die Dacherneuerung in 2018, neue Bodenbeläge und das Tageslichtbadezimmer über dem Laden in der Obergeschosswohnung. Der große Garten mit weitläufigen Terrassenbereichen steht Ihnen zur freien Gestaltung zur Verfügung und wartet nur auf eine liebevolle Reaktivierung. Im Außenbereich sind insgesamt vier Pkw-Stellplätze vorhanden. Der Energieausweis ist angefordert. Machen Sie sich Ihr eigenes Bild von dieser vielfältig nutzbaren Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise**
 - Satteldach
 - Teil Dacherneuerung in 2018
 - Anbau in 1981 in Massivbauweise
 - Wintergarten
- 3 Verkaufsräume mit großen Schaufenstern
 - Ölheizung Marke Lenz aus 1986
 - 4x 3.000l einwandige Kunststoff Öltanks
 - 2- fach verglaste Holzfenster
 - 3- fach verglaste Kunststofffenster
 - Schaufenster Verglasung einfach
- Böden: Fliesen, Teppich, Linoleum und Laminat
 - 2 Gäste-WC
- 1 großes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Bide
 - 1 Tageslichtbad mit Dusche
 - 4 Freistellplätze
 - 1 Garagenstellplatz
- Straßen und Kanalerneuerung 2020

Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Alles zum Standort

Gedern ist eine ehemalige Vulkanstadt des Wetterkreises und liegt an den Südwesthängen des Vogelsbergs. Sie setzt sich aus den fünf Stadtteilen Wenings, Steinberg, Ober-Seemen, Mittel-Seemen und Nieder-Seemen mit derzeit rund 7600 Einwohnern zusammen. Gedern

liegt sehr verkehrsgünstig. Aus diesem Grund wird dieses Wohngebiet von Pendlern bevorzugt, die in das Rhein-Main-Gebiet oder nach Gießen pendeln. Gedern liegt an den Bundesstraßen 275 und 276, dadurch ist der Autobahn-Anschlussstelle Florstadt (A45) nur ca. 20 km entfernt und schnell zu erreichen. In Gedern finden Sie mehrere

Kindertagesstätten sowie Grundschulen. Auch eine Gesamtschule ist in Gedern zu finden.

Auch die ärztliche Versorgung ist in Gedern gegeben. Allgemeinmediziner, HNO und Zahnärzte sind hier beheimatet. Auch Tankstellen, eine KFZ Werkstatt sowie Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte finden Sie hier. Der Luftkurort bietet für jedermann zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie ein Hallenbad, den Gederner See und ein Segelflugplatz.

Objektnummer: 22290003 - 63619 Bad Orb

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 271.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 22290003 - 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