

Bad Orb

RUHIG GELEGENE 3-ZIMMERWOHNUNG

Objektnummer: 22297013



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 173.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22297013 - 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 : 22297013 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 22297013 | Kaufpreis | 173.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 83 m ² | Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Zimmer | 3 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 5 m ² |
| Badezimmer | 1 | Ausstattung | Einbauküche |
| Baujahr | 1992 | | |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz | | |

Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergieverbrauch | 88.40 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 29.01.2027 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 22297013 - 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

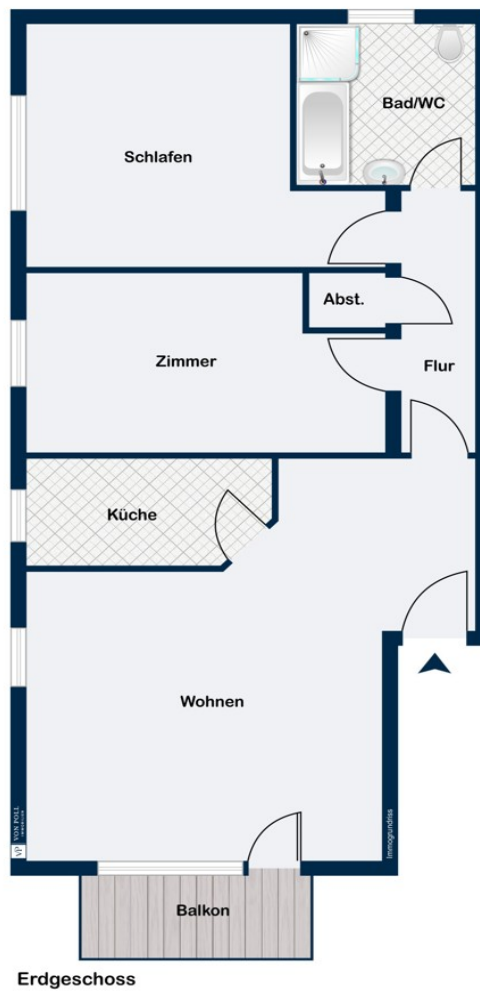
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

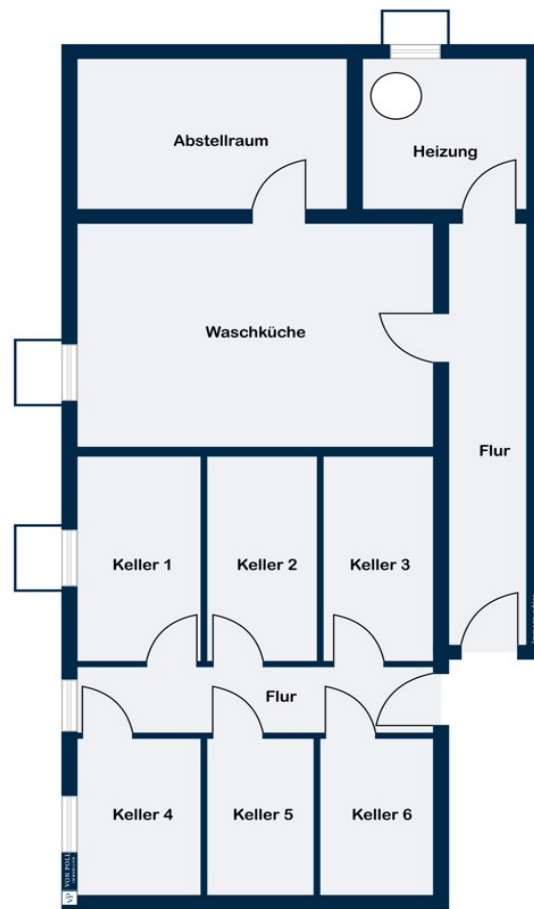
Hier sind wir für Sie tätig



Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Grundrisse





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: 22297013 - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

Eingebettet in der kleinen Gemeinde Gedern-Wenings, liegt die großzügige und schön geschnittene 3-Zimmer Wohnung. Das im Jahre 1992 erbaute Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre immer gepflegt. Zudem wurde im Haus die Ölheizung in 2020 komplett erneuert. Die Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit einer Wohnungseigentümergeinschaft von 6 Parteien. Das Haus verfügt über einen hellen Hauseingangsbereich und ein gefliestes neutrales Treppenhaus, über das Sie in Ihre Wohnung gelangen. Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Frestellplatz. Durch die perfekte Lage in einer verkehrsberuhigten Zone können Sie jederzeit die Ruhe genießen und sind zu Fuß in einer Minute im Feld. Über den kleinen Flur im Eingangsbereich gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- Essbereich mit angrenzender heller Küche. Der große Wohn- und Essbereich bietet Ihnen genügend Platz, um sich frei zu entfalten und Sie haben einen direkten Zugang zum Balkon. Von dort aus haben Sie einen schönen Blick in die Natur und können Ihren Feierabend ausklingen lassen. Durch den zweiten Flur, der durch eine Tür optisch abgetrennt ist, gelangen Sie in die zwei Schlafräume, den kleinen Abstellraum und das geräumige Tageslichtbad. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ist neutral gehalten und deckenhoch gefliest. Diese Wohnung ist ideal für die Selbstnutzung aber auch für Kapitalanleger bietet sich hier eine gute Gelegenheit, ihr Geld für die Zukunft gewinnbringend zu investieren. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

Ausstattung der Wohnung

- Kunststofffenster 2-fach verglast
 - manuelle Rolläden
- Schlafzimmerböden: Laminat
- restliche Bodenbeläge: Fliesen
 - Einbauküche
- hochgefliestes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
 - Balkon

Allgemeine Ausstattung:

- Haustür in Aluminium mit Mehrfachverriegelung
- Briefkasten-/Klingelanlage und Türsprechanlage als Gegensprechanlage zu jeder Wohnung
- Heizung: Zentralheizung Öl aus dem Jahr 2020 mit Wartungsvertrag
 - 1 Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller mit zugewiesenen Abteilen
 - gemeinschaftliche Waschküche
 - PKW Außenstellplatz
- Treppenhaus
 - Stahlbetontreppe gefliest
 - Treppengeländer aus Metall

Objektnummer: 22297013 - 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. Auch die Autobahn-Anschlussstelle Florstadt (A45) ist in wenigen Minuten zu erreichen. In Gedern finden Sie mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen. Auch eine Gesamtschule ist in Gedern zu finden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Gedern vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte sowie Apotheken abgedeckt. Der Luftkurort bietet für jedermann zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie ein Hallenbad, den Gederner See oder ein Segelflugplatz.

Objektnummer: 22297013 - 63619 Bad Orb

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2027. Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 22297013 - 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