

Bad Orb

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN ZENTRUMSNÄHE

Objektnummer: 21297010



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 9

Objektnummer: - 21297010 - 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 : 21297010 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick

Objektnummer	21297010	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m ²	Haustyp	
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 65 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	3		
Baujahr	1958		

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	261.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.04.2031	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Die Immobilie



Bestleistung.

Wir bieten Kunden Vermittlungsleistungen auf

Objektnummer: 21297010 - 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

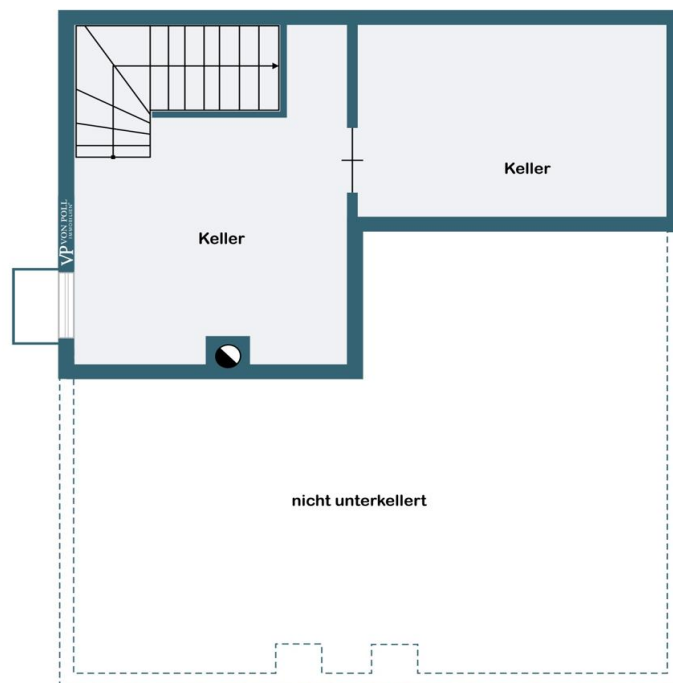
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Grundrisse









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

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Ein erster Eindruck

Kapitalanleger aufgepasst! Dieses voll vermietete 2 Familienhaus mit Gewerbeinheit liegt nahe dem Stadtzentrum. Die Heizung wurde im Jahr 2015 erneuert und die Öltanks in 2012 ausgetauscht. Des Weiteren wurden die Gauben und die Regenrinnen in 2018 neu angebracht. In der Dachgeschosswohnung wurde im letzten Jahr das Tageslichtbadezimmer komplett saniert. Alle Wohnungen sind mit Laminatböden ausgestattet. Bei der Gewerbefläche begeistert die ansprechende Schaufensterfront, die sofort ins Auge fällt. Haben Sie handwerkliches Geschick? Dann kann über eine Umnutzung von der Gewerbeinheit in eine Wohneinheit nachgedacht werden. Dem Balkon der für beide Wohneinheiten über den Treppenaufgang zugänglich ist, steht eine Sanierung bevor. Das Material hierzu wurde von dem jetzigen Eigentümer bereits angeschafft und kann übernommen werden. Die Immobilie teilt sich auf in: Dachgeschoss 40m² Obergeschoss 65m² Erdgeschoss 65m² Zum Schutz er Mieter werden keine Innenaufnahmen zur Verfügung gestellt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie gleich die Gelegenheit und fordern Sie über den Kontaktbutton das Exposé an. Danach wird Sie die zuständige Maklerin gerne kontaktieren, um Ihre Fragen zu beantworten.

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Ausstattung und Details

2020 - Bad
2018 - Gauben und Regenrinne
2015 - Heizung
2012 - neue Öltanks

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Alles zum Standort

Büdingen Im historischen Büdingen mit ca. 22.000 Einwohnern findet man alles zum Leben und Arbeiten. Die malerischen Gassen in der idyllischen Altstadt mit den zahlreichen Restaurants, Bars und Cafés laden zum Verweilen ein. Mit einem wunderschönen Biergarten auf der historischen Stadtmauer und verschiedenen Angeboten des Tourismus Center (z.B.: Stadtführungen), ist Büdingen immer ein Erlebnis rund um das Schloss zu Ysenburg. Des Weiteren hat Büdingen von Supermärkten bis hin zu verschiedenen Fachgeschäften eine Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die „Familienstadt mit Zukunft“ hat ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten z.B.: Wildpark, Freischwimmbad, Museen, Stadtbibliothek, Kino, Kletterpark, Downhill Strecken sowie ein Indoor Spielplatz. Außerdem bieten die zahlreichen Vereine ein breites Spektrum an Aktivitäten an. Auch die Freunde des kleinen Balles finden in wenige Autofahrminuten entfernt gleich mehrere Golfplätze. Apotheken, Ärzte, ein Krankenhaus, eine Polizeistation und die DRK-Station findet man in Büdingen. Somit ist man in allen Lagen gut versorgt. Das Schulangebot reicht von Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium bis zur Berufsschule. An den meisten Schulen ist die Nachmittagsbetreuung gesichert. Die Betreuung der Kleinsten ist in Büdingen mit mehreren Kindertagesstätten und Kindergärten, sowie einer Zahl an Tagesmüttern gewährleistet. Die Infrastruktur von Büdingen ist sehr gut. In wenigen Minuten erreicht man in verschiedenen Richtungen immer die A66 und die A45. Somit können Sie Hanau, Gießen und Frankfurt am Main sehr gut erreichen. Der Bahnhof in Büdingen und der gute Busnahverkehr ist eine gute Möglichkeit, wenn sie mal nicht mit dem Pkw unterwegs sein wollen. Alles in allem haben sie eine wunderschöne erlebnisreiche Stadt, die Ihnen auch eine Vielzahl an Festen bietet wie z.B.: ein attraktives Mittelalterfest oder eine spannende Kulturnacht.

Objektnummer: 21297010 - 63619 Bad Orb

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 261.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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: 21297010 - 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