

Bad Salzschlirf

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial nahe Kurpark

Property ID: 26226015



PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 189 m²

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzsclirf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

At a glance

Property ID	26226015	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 282 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Construction method	Solid
Rooms	12	Usable Space	ca. 140 m ²
Bedrooms	9	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzsclirf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	324.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Fulda

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

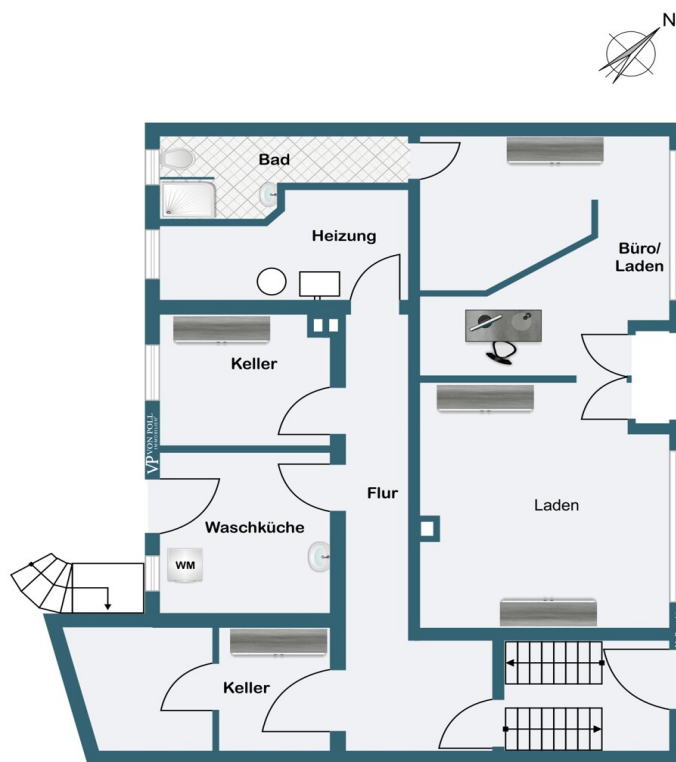
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

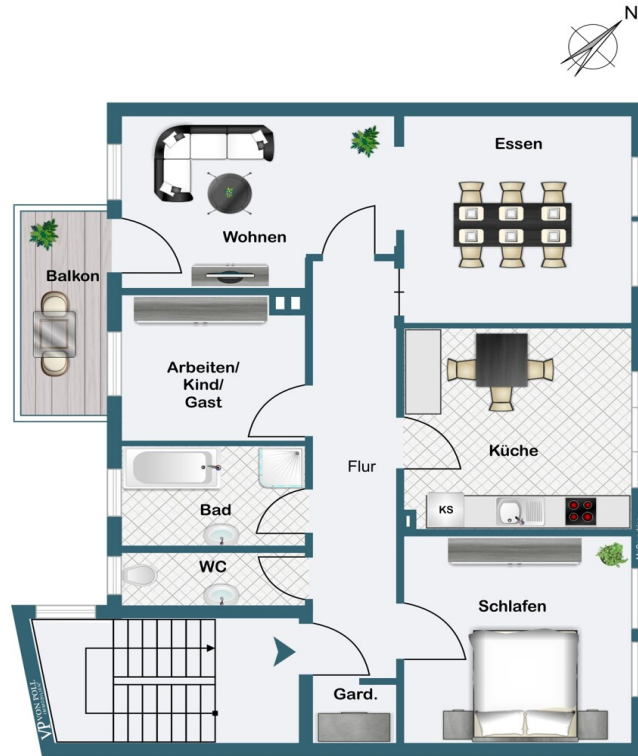
www.von-poll.com

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

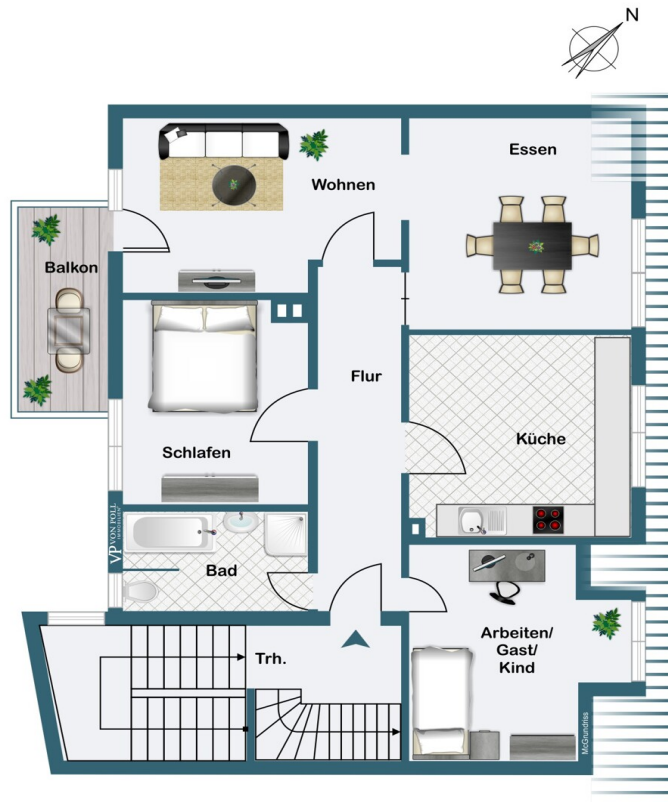
Floor plans



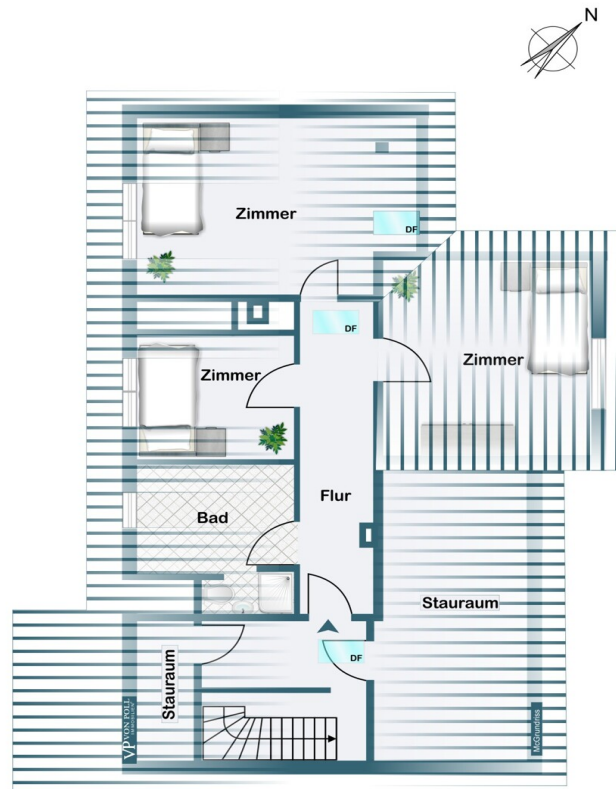
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

A first impression

Dieses zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1910 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche beträgt ca. 282 m². Die Nutzfläche ca. 140 m², davon sind ca. 44 m² Gewerbefläche.

Das „Haus Ottilie“ ist Teil des historischen Ensembles in Bad Salzschlirf, einem Ort, der besonders für seine Architektur im Jugendstil bekannt ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft mit zwei großen Schaufenstern. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen Abstellraum sowie ein Bad mit Dusche und WC. Darüber befindet sich ein später eingebautes Zwischengeschoss mit verschiedenen Ebenen. Dieses und alle weiteren Geschosse erreichen Sie über den Haupteingang und das großzügige Treppenhaus.

Im 1.Obergeschoss (Zwischengeschoss), im 2. sowie im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) befindet sich jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tageslichtbad. Alle drei Einheiten verfügen über einen eigenen Balkon in Süd-West-Ausrichtung.

Im ausgebauten Spitzboden gibt es drei weitere wohnlich ausgebaute Zimmer sowie eine Dusche / Anschlüsse für ein Bad.

Im Keller befinden sich zwei Abstellräume, der Waschraum und der Heizraum. Der Keller verfügt über einen Zugang in den Garten bzw. Außenbereich.

Das Dach wurde Ende der 70er Jahre erneuert. Die Fenster sind alle aus Kunststoff und nach und nach getauscht worden. Es gibt sowohl 2-fach-, als auch 3-fach verglaste Fenster. Die Ältesten aus 1978, die Jüngsten aus 2018. Rollläden sind vorhanden. Die Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik ist im Jahr 2025 erneuert worden. Die Balkonanlage wurde im Jahr 2005 angebaut. Die Einbauküche im 1. OG wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand, was dem neuen Eigentümer viele Möglichkeiten der Neugestaltung gibt. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Details of amenities

- 3 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit
- Einbauküche
- 4 Tageslichtbäder
- 2-fach- und 3-fach verglaste Kunststofffenster (nach und nach getauscht)
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2025
- Balkonanlage mit 3 Balkonen aus 2005

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

All about the location

Der Kur- und Urlaubsort Bad Salzschlirf hat rund 3.500 Einwohner und liegt im westlichen Teil des Landkreises Fulda - zwischen Rhön und Vogelsberg. Sehenswürdigkeiten sind das Kurhotel Badehof, weitere Jugendstilgebäude, der Kurpark mit altem Baumbestand oder z.B. die Mariengrotte. Zahlreiche Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Betriebe sind Belege für die sehr gute Infrastruktur eines Ortes dieser Größe. Auch Kindergarten und Grundschule sind vorhanden. Neben hervorragend ausgeschilderten Wanderwegen sind im Ort eine Vielzahl von weiteren Sport- und Freizeitaktivitäten möglich - für jeden Geschmack und jedes Alter. Bad Salzschlirf ist Haltepunkt der Vogelsbergbahn von Fulda nach Gießen. Die Entfernung nach Fulda beträgt ca. 17 km oder rd. 18 Minuten Fahrzeit mit dem Auto.

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Other information

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.

Property ID: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com