

Bad Orb – Innenstadt

# GERÄUMIG, RUHIG UND DREI GARAGEN

Property ID: 23297012BO



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

PURCHASE PRICE: 348.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 756 m<sup>2</sup>

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

- 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: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## At a glance

Property ID	23297012BO	Purchase Price	348.000 EUR
Living Space	ca. 183,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 127 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1958		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

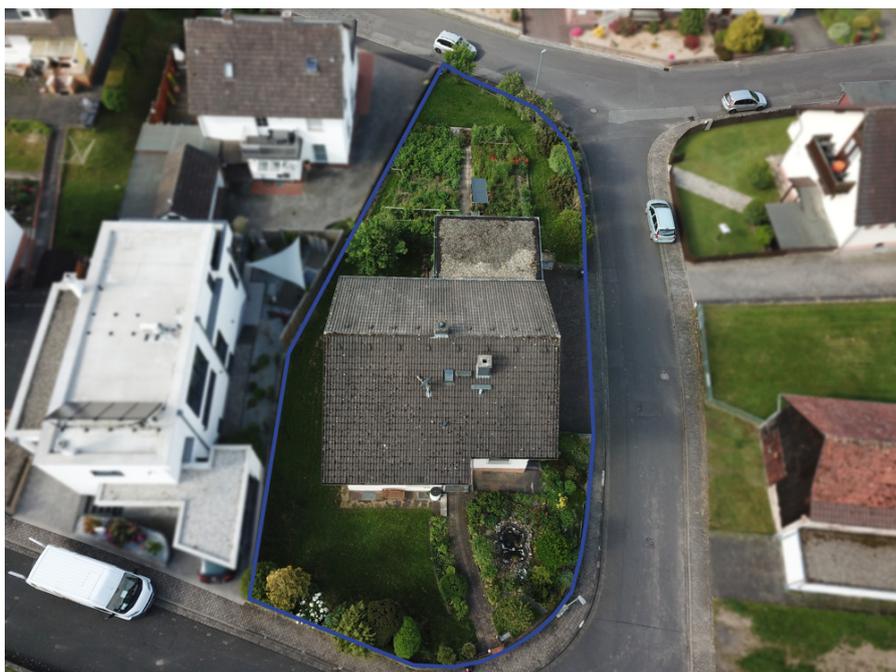
Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	256.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.05.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## The property



Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## The property



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



## 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

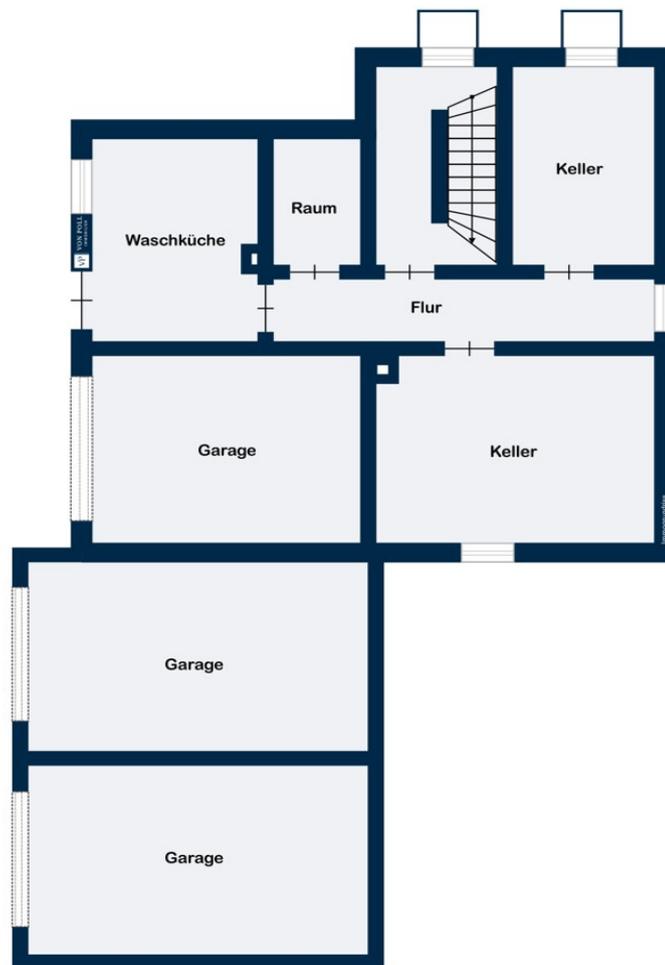
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Hier sind wir für Sie tätig

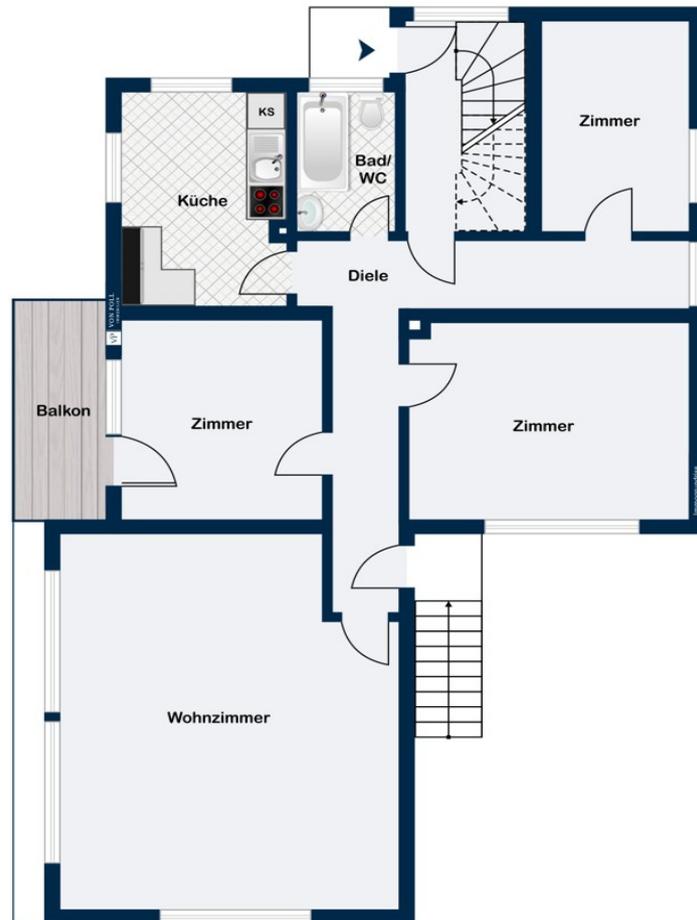


Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

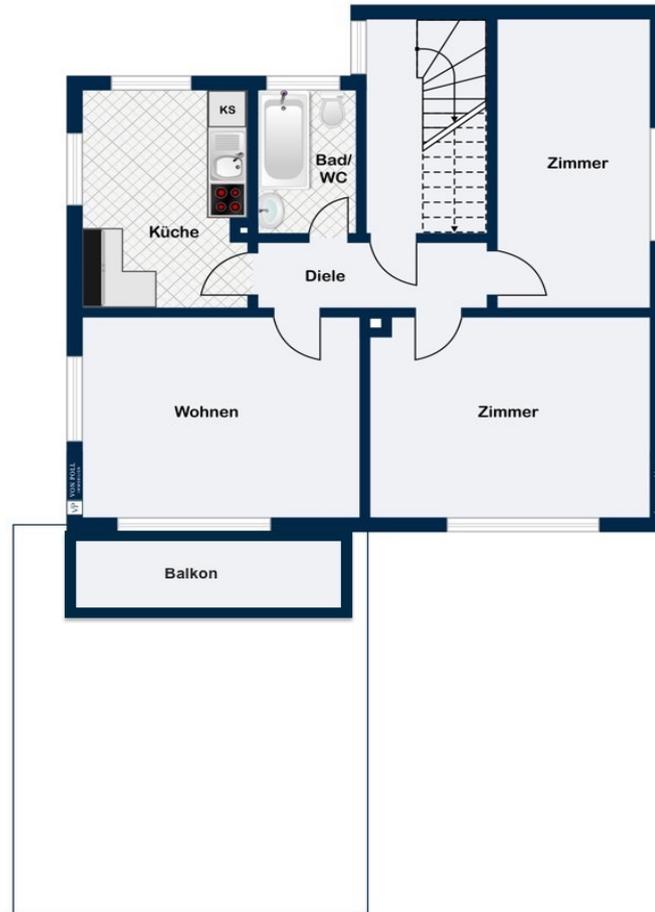
## Floor plans



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## A first impression

\*\*\* Für diese Immobilie steht Ihnen eine virtuelle Tour zur Verfügung \*\*\* Das im Jahr 1958 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem Eckgrundstück mit großzügigem Garten. Die ruhige Lage oberhalb des eigentlichen Stadtkerns bietet eine idyllische Umgebung für Familien und Naturliebhaber. Das Erdgeschoss des Hauses wurde 1966 um einen Anbau in süd-südwestlicher Richtung erweitert. Hier erwartet Sie ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem unverstellten Panoramablick. Das Erdgeschoss umfasst insgesamt 4 Zimmer, einen kleinen Balkon, eine Küche und ein Tageslichtbad, welches im Jahr 2020 umfassend saniert wurde. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 107 m<sup>2</sup>. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über einige Treppenstufen, da das Haus harmonisch in den leichten Hang gebaut wurde. Alternativ gibt es auch einen ebenerdigen Zugang von der Vogelsbergstraße. Mit dem Anbau im Jahr 1966 entstanden zwei zusätzliche Garagen, von denen eine mit einer Arbeitsgrube ausgestattet ist. Eine Waschküche und weitere Kellerräume auf gleicher Ebene bieten reichlich Stauraum. Der großzügige Vorplatz vor den Garagen bietet ausreichend Platz zum Parken. Im Jahr 1984 wurde das Haus aufgestockt und das Dach vollständig erneuert. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss, die über das innen liegende Treppenhaus betreten wird, wurde dadurch zum Vollgeschoss erweitert. Diese Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Küche und ein weiteres Tageslichtbad. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 76 m<sup>2</sup>. Ein großer Balkon mit Südausrichtung bietet einen atemberaubenden Ausblick über die malerische Stadt Bad Orb. Im Jahr 2019 wurde die Gas-Zentralheizung komplett erneuert. 2023 wurde das Haus vollständig geräumt und steht nach dem Kauf sofort zur Übergabe bereit. Mit einigen Modernisierungsarbeiten können Sie dieses Wohnhaus in Ihr persönliches Zuhause verwandeln. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen.

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## Details of amenities

Gasheizung Buderus 2019  
saniertes Bad Erdgeschoss 2020  
drei Garagen, eine davon mit einer Arbeitsgrube

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## All about the location

Bad Orb Die Kurstadt Bad Orb liegt im Main-Kinzig-Kreis, inmitten einer reizvollen Berglandschaft des Naturpark Spessart. Das Stadtbild ist geprägt von großzügigen Grünflächen, weiten Tälern und einer liebevoll restaurierten Altstadt mit architektonischen Bauwerken, wie beispielweis der St.-Martins-Kirche aus dem 14. Jahrhundert oder dem kleinsten Haus Hessens. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants. Einige Besonderheiten gibt es darüber hinaus im Kurpark zu bestaunen. Er wurde vor mehr als 100 Jahren im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt und lädt zum Flanieren und Entdecken ein. Hier findet sich ebenfalls das historische Gradierwerk, das eines der letzten zehn Technikdenkmäler aus der Zeit der Salzgewinnung ist. Die geförderte Sole wird in der am Kurpark angrenzenden Toscana Therme verwendet, die zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag einlädt. Weiterhin können Sportgeräte unter freiem Himmel genutzt oder der Lehr-Kräutergarten, der Spessart Märchenthron oder ein Indoor Gradierwerk besucht werden. Die große Konzerthalle und der Theatersaal runden das Angebot ab. Einen herrlichen Ausblick über die Stadt Bad Orb bietet der Warturm und das liebeliche Haseltal ist ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen. In Ihrer Freizeit können Sie z.B. im Sommer das Naturschwimmbad, Hessens längsten Barfußpfad, die Kneippanlage, den Tennisplatz, die Minigolfanlage, den Flowtrail für Mountainbiker oder der nahegelegene Golfplatz nutzen. Im Gewerbegebiet sind mehrere Supermärkte und ein Fitnesscenter angesiedelt. Eine Vielzahl von Ärzten/Fachärzten runden die gesundheitliche Versorgung ab. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants. Eine Krippe, drei Kindergärten, ein Waldkindergarten, eine Grund- und Hauptschule und eine Realschule befinden sich direkt im Ort. Ebenso finden Sie hier diverse Spielplätze. Am zentral gelegenen Busbahnhof, fahren regelmäßig Busse in die benachbarten Ortschaften. Die nostalgische Dampfkleinbahn fährt am Wochenende nach Wächtersbach und zurück. In Wächtersbach gibt es einen Bahnhof, von dort aus fahren alle 30 Minuten Bahnen nach Frankfurt oder Fulda. Des Weiteren bietet Bad Orb ein reges Vereinsleben, mit derzeit über 80 Vereinen an. Bad Orb wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS zum "Top Kurort " ausgezeichnet. Im größten deutschen Qualitätsvergleich für Kurorte überzeugt Bad Orb im Rahmen der Studie mit medizinischer Kompetenz. Insbesondere die Reha-Kliniken Küppelsmühle wurden mehrmals ausgezeichnet in den Bereichen Kardiologie und Orthopädie. Die nahegelegene A 66 kann über die Landstraße sehr schnell erreicht werden. Die A 66 verbindet Fulda und Frankfurt und stellt mit der Anbindung an die A 7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen dar.

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 256.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 23297012BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)