

Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

# EXCLUSIVITÉS RENDITEHAUS

CODE DU BIEN: 25297007



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

PRIX D'ACHAT: 897.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 417,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 517 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25297007
Surface habitable	ca. 417,03 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	13
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1976
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	897.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 66 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	80.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## La propriété





CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Hier sind wir für Sie tätig



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

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## La propriété



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



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)

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## Plans d'étage



2. Untergeschoss





1. Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> komfortables Wohnen für fünf Mietparteien. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die eine angenehme und ungestörte Wohnatmosphäre garantiert.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und umfassend renoviert, um den heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz gerecht zu werden. Die wichtigsten Renovierungsmaßnahmen wurden zwischen 2013 und 2015 durchgeführt, gefolgt von weiteren Modernisierungen im Jahr 2017 sowie in den Jahren 2024/2025.

Das Grundstück umfasst ca. 517 m<sup>2</sup> und bietet neben den 5 Wohneinheiten auch 1 Garage, sowie 2 weitere unterhalb des Hauses und vier Außenstellplätze direkt vor dem Haus, die zusätzlichen Komfort und Flexibilität gewährleisten.

Eine Einzelaufstellung der Mieten, sowie weiter Informationen erhalten Sie gerne auf Nachfrage. Für weitere Rückfragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Starten Sie gleich Ihre Anfrage, damit Sie umgehend das Exposé zugeschickt bekommen.

**CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

## Détails des commodités

Detaillierte Informationen zu den Baumaßnahmen:

2013-2015:

- Heizungsrisen ausgedämmt, zugemauert
  - Austausch aller Heizkörper gegen Energieeffizienz Kermi Heizkörper
  - Austausch Fenster und der 3 Haustüren im energieeffizienten Rahmen mit 3-fach Verglasung.
  - Türen mit Einbruchschutz-Mehrfach-Verriegelungen
  - Austausch und Einbau von Wohnungseingangstüren mit Schallschutz
  - Aufarbeitung, schleifen und Neuversiegelung des Parketts in der EG- Wohnung
  - Einbau von Zähleranlagen Wasser/Strom zum konformen Abrechnen aller Wohneinheiten.
  - Außentreppe links neu mit Granit belegt
  - Vorgarten entfernt, Umgestaltung zu 3 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen
  - Rückbau der Hauseingangstreppe, Herstellung eines behindertengerechten Zugangs
  - Alle Wohnungen Kernsanierung der Elektrischen Anlage, inkl. Umbau auf Mehrfamilienhaus Sat-Anschluss für Schlafzimmer/ Wohnzimmer /Kinderzimmer
  - Alle Bäder kernsaniert, EG-Badewanne, 1. und 2. UG Einbau von begehbaren Duschen
  - Einbringen von L- Steinen zum Abfang des Hangs und Anlegen von Rasengrünfläche, sowie
- 2 weiteren Stellflächen unterhalb des Hauses
- Garagendach saniert, Trapezblech mit Gefälle-Unterkonstruktion
  - Abdichtung der Deckenplatte der außenliegenden Kellerräume der Wohnung im 2. UG

2017

- Abtragen des alten Dachstuhls
- Errichtung von 2 Niedrigenergie Wohnungen auf ca. 140 m² Grundfläche im vorherigen Dachboden, über KfW 55 Standards, im gehobenen Standard mit FBH, 3fach Energieeffizienzfenster und große Glasflächenfenster-Kipp- Schiebeelementen mit Freitrittbalkon
- Einfassung der bestehenden Geschossdecke von EG zum DG in die Gebäudedämmung der Aufstockung
- Fassade komplett neu angelegt

2024/25

- Neugestaltung der Garagenfassade, Einfassung von rechter und hinterer Seite mit



hinterlüfteter

Wetterschutzfassadenverkleidung.

- Abgangs Außentreppe zwischen Garage und Wohnhaus komplett neu mit Granit belegt.

- Wohnung 1. UG komplett neue Bodenbeläge inkl. Randleisten, Austausch aller Zimmertüren und

deren Zargen, Wände in Wohnzimmer/Küche mit Malerflies, Wohnung komplett neu weiß angelegt.

- Wohnung 2. UG komplette Kernsanierung, Neuabdichtung der Bodenplatte inkl. Neuansbindung der Horizontalsperren aller Wände, Dämmung der Bodenplatte und Einbau einer Fußbodenheizung inkl. neuem Estrichs. Austausch aller Zimmertüren und Zargen. Neue Elektroverteilung mit Netzwerkverkabelung und FBH-Steuerung über Netzwerk/Smart home. Dämmung der Außenfassade des angebauten Wohnzimmers. Erweiterung der Wohnung durch einen separaten Waschraum. Erneuerung der wohnungsbezogenen Außenanlage

**CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

## Tout sur l'emplacement

### Bad Soden-Salmünster

Bad Soden-Salmünster hat seinen Namen von den beiden Orten Bad Soden und Salmünster erhalten. Bad Soden ist ein bekannter Kurort, welcher über einen einladenden Kurpark und dem Thermalbad Spessart Therme verfügt. Ein Freischwimmbad und eine Minigolf-Anlage bieten im Sommer für Familien einen schönen Ausgleich zum Alltag. Bad Soden-Salmünster ist umgeben vom Naturpark Spessart und dem hohen Vogelsberg.

Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Handels- und Handwerksbetriebe sowie die Autobahnauffahrt zur A66 (Richtung Frankfurt und Fulda). Bad Soden-Salmünster hat einen eigenen Bahnhof von dem aus im 30-Minuten-Takt Züge in Richtung Frankfurt oder Fulda gehen.

In die umliegenden Orte wie Bad Orb, Wächtersbach und Schlüchtern können Sie auch per Bus und Bahn gelangen.

Im angrenzenden OT Salmünster gibt es mehrere Kindergärten und eine große integrative Gesamtschule bis zum Jahrgang 10. In der Altstadt sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Das Bildungs- und Exerzitienhaus Kloster Salmünster bietet Weiterbildungen im geistlichen Rahmen an.

In 2 Min. erreichen Sie von Salmünster aus die Auffahrt zur A 66, die Fulda und Frankfurt verbindet. Über die A 66 erreicht man auch die A 7, die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen. An Bad Soden-Salmünster führt außerdem der Hessische Radfernweg R3, der durch ganz Hessen geht, vorbei.

**CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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