

Bad Orb

## Viel Platz. Viel Grün. Ihr neues Zuhause

**CODE DU BIEN: 26297001**



**PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

- 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: 26297001 - 63619 Bad Orb**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26297001	Prix d'achat	360.000 EUR
Surface habitable	ca. 141,46 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Année de construction	1938	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2035	Consommation d'énergie	249.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété

### 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

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

Hier sind wir für Sie tätig



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

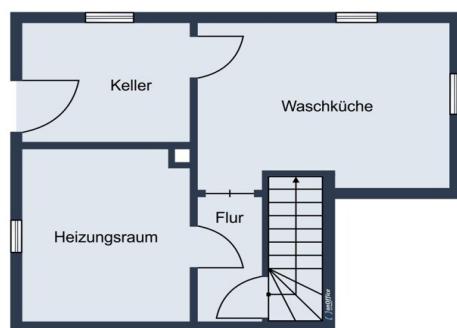
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

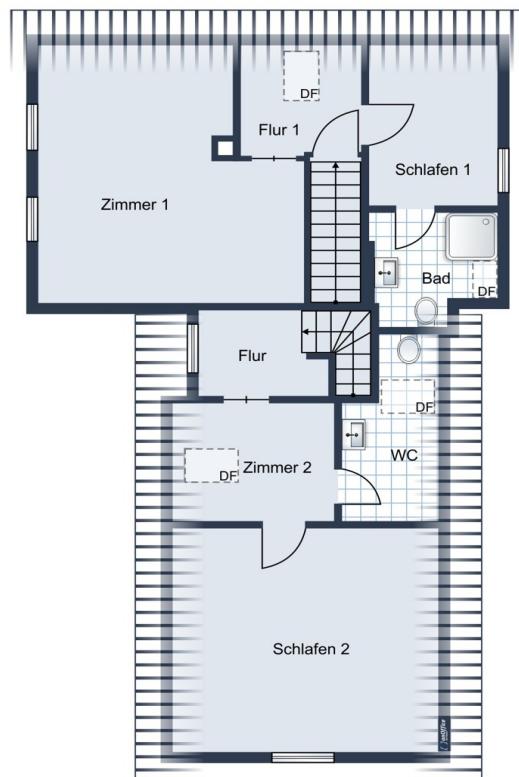
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## Plans d'étage







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: 26297001 - 63619 Bad Orb

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich als interessantes Angebot für kleine oder große Familien, die viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Das Haus, dessen Ursprung im Jahr 1938 liegt, wurde mit einem Anbau aus 1970 erweitert. Die Lage des Hauses ist geprägt von Ruhe und angenehmem Wohnumfeld. Der freundliche Charakter der Umgebung sowie eine überwiegend ruhige Lage machen das Anwesen besonders attraktiv für alle, die Erholung und Privatsphäre im Alltag suchen.

Durch fortlaufende Instandhaltung und regelmäßige Modernisierungen – darunter die Erneuerung des Dachs im Jahr 1994 und der Heizung in 2002 – ist das Gebäude in einem ansprechenden Zustand. Das Raumangebot umfasst viele verschiedene nutzbare Zimmer. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag. Eins wurde im Jahr 2024 modernisiert das andere im Jahr 2000. Eins der Schlafzimmer verfügt über ein weiteres separates WC mit Waschtisch, welches im Jahr 2008 renoviert wurde. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, sodass individuelle Anpassungen und Modernisierungen durch die zukünftigen Eigentümer möglich sind. Die zentrale Ölheizung gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung der Räume. Das Haus ist vielseitig nutzbar und bietet auch die Möglichkeit, einen eigenen Gemüseanbau im großzügigen Garten zu realisieren oder man nutzt ihn nur für Freizeit und zur Entspannung. Die Gartenhütte ist gemütlich ausgebaut und bietet sich optimal zum feiern an. Eine PKW-Garage am Haus und der 400V-Starkstromanschluss runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, viel Platzangebot und gelungenen Modernisierungen der letzten Jahre. Ein Haus, das seinen zukünftigen Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten eröffnet und durch seinen schönen Garten sowie die ruhige Lage zu einem attraktiven Wohnort macht. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Qualitäten dieses Hauses und entdecken Sie, wie vielseitig das Raumangebot genutzt werden kann.

CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb

## Détails des commodités

Erdgeschoss:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badzimmer mit bodentiefer, großer Dusche
- Schlafzimmer mit angrenzendem Zimmer (Kinder- oder Ankleidezimmer)
- Wohnzimmer
- Gäste WC
- Treppenhaus 1 zum Wohnbereich1
- Treppenhaus 2 zum Wohnbereich 2

Obergeschoss:

Wohnbereich 1:

- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche ans Schlafzimmer angrenzend
- Wohnzimmer
- Flurbereich, als kleine Küche nutzbar

Wohnbereich 2:

- Schlafzimmer mit Vorzimmer (oder als Kinderzimmer nutzbar)
- WC mit Waschtisch

Aussenbereich:

- Garage am Haus
- Terrasse
- Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb**

## Tout sur l'emplacement

Bad Orb besticht als traditionsreiche Kurstadt durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und einer gut entwickelten Infrastruktur. Mit seiner überschaubaren Größe und dem Fokus auf Gesundheit und Erholung bietet die Stadt ein sicheres und geborgenes Umfeld, das besonders Familien anspricht. Die ruhige Atmosphäre und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schaffen eine ideale Grundlage für ein ausgewogenes Familienleben, das von Gemeinschaftssinn und nachhaltiger Lebensfreude geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein familienfreundliches Angebot, das keine Wünsche offenlässt. Bildungseinrichtungen wie die Kreisrealschule Bad Orb und mehrere Kindergärten sind in nur etwa 12 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar und gewährleisten eine erstklassige Betreuung und Förderung der Jüngsten. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen renommierte Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die St. Martinus-Apotheke und die Spessart-Klinik, die in rund 15 bis 20 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zum Bahnhof Bad Orb Aumühle, nur fünf Minuten zu Fuß, sowie mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung ermöglichen eine stressfreie Anbindung an die Region.

Freizeit und Erholung kommen in Bad Orb ebenfalls nicht zu kurz: Sport- und Spielplätze, wie das AktiVita Bad Orb und der nahegelegene Park, laden zu aktiven Stunden im Freien ein und fördern das Miteinander in der Nachbarschaft. Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Nähe bieten Raum für genussvolle Momente und gemeinschaftliche Erlebnisse. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und EDEKA sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für den täglichen Komfort.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gesundes und lebendiges Umfeld legen, präsentiert sich Bad Orb als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Die Kombination aus naturnaher Ruhe, hervorragender Infrastruktur und einer herzlichen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

**CODE DU BIEN: 26297001 - 63619 Bad Orb**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26297001 - 63619 Bad Orb**

## 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)