

Bad Orb

# Haus sucht Handwerker für liebevolle Renovierung

CODE DU BIEN: 26297002



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 319 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26297002</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 135,79 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 79 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1951</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.03.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>369.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1951</b>

CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

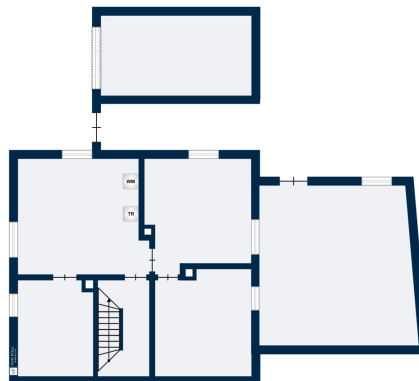
## La propriété

### TEAM DER GESCHÄFTSSTELLE

Lernen Sie das Team von VON POLL IMMOBILIEN Bad Orb und Büdingen kennen. Mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung auf Augenhöhe stehen wir Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite.

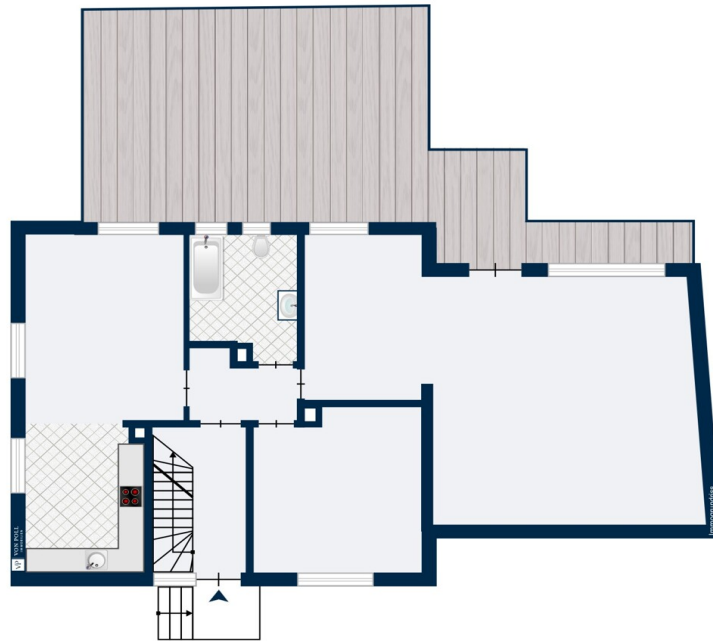


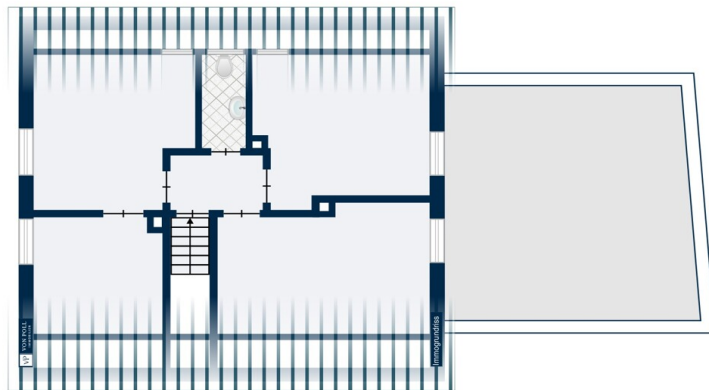
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

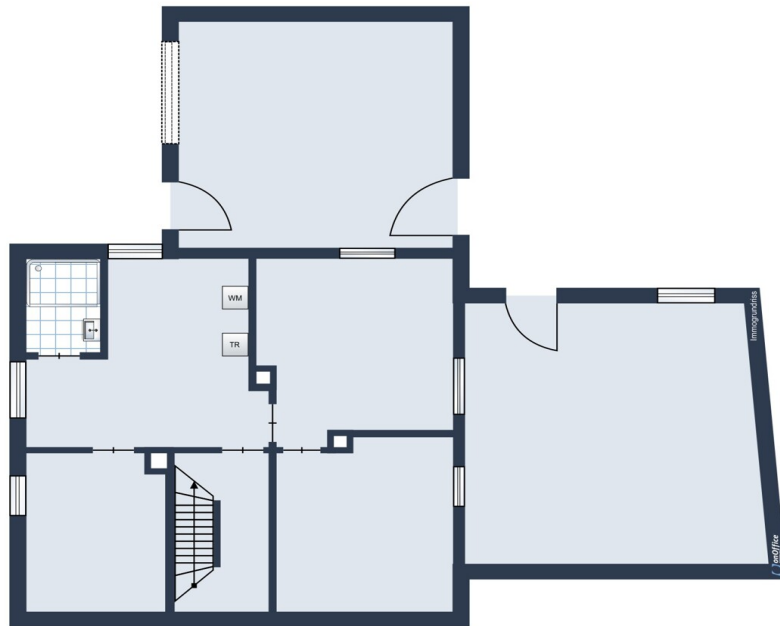


CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb

## 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: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Une première impression

Dieses 1951 massiv errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie genügend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst ca. 319 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher besonders für handwerklich begabte Käufer, die ihre individuellen Vorstellungen umsetzen möchten. Die Ausstattung entspricht einer einfachen Ausführungsqualität und bietet eine solide Grundlage für kreative Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Auf insgesamt sechs Zimmer verteilen sich die Wohn- und Schlafbereiche, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder oder Gäste. Ein Badezimmer ist im Haus vorhanden. Ein weiteres Duschbad findet man im Keller, das zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag bietet.

Eine großzügige Kellerfläche eignet sich ideal als Werkstatt und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten. Hier finden auch größere Projekte ausreichend Platz zum Arbeiten und Lagern. Ein Vorratsraum ist ebenfalls vorhanden.

Ein praktisches Highlight ist die Garage, die sich direkt auf dem Grundstück befindet. Die dazugehörige Hoffläche ermöglicht zusätzliche Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge. Für entspannte Momente im Freien sorgt der Balkon oder die kleine "versteckte" Grünfläche hinter dem Haus.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die zuverlässig für Wärme in allen Wohnbereichen sorgt. Dank des robusten Massivbaus aus dem Jahr 1951 genießen Sie ein angenehmes Raumklima und langfristige Stabilität.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich gut erreichbare Lage sowie durch das gewachsene Wohnumfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und Naherholungsangebote finden Sie bequem in der näheren Umgebung.

Das renovierungsbedürftige Haus bietet zahlreiche Potenziale für Eigennutzer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten, oder für Investoren, die eine Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen. Die große Kellerfläche als Werkstatt geeignet, der Anbau sowie die Garage und die vielfältig nutzbare Hoffläche verleihen dieser Immobilie ein

**besonderes Maß an Flexibilität und Funktionalität.**

**Entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt, und verwirklichen Sie hier Ihre Wohnideen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## **Tout sur l'emplacement**

**Bad Orb besticht als charmante Kurstadt durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und kompakter, gut erreichbarer Infrastruktur. Mit stabilem Einwohnerwachstum und Schwerpunkt im Gesundheits- und Tourismussektor bietet die Stadt ein serviceorientiertes, ruhiges und familienfreundliches Umfeld. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen Bad Orb ideal für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben legen.**

**Die Umgebung ist sicher und einladend, mit zahlreichen Spielplätzen, Sportangeboten wie AktiVita Bad Orb und Vereinsheim FSV Bad Orb sowie Parks für entspannte Stunden im Freien. Bildungsangebote wie die Kreisrealschule, Martinus- und Comenius-Schule sind in nur 14 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag erleichtert. Die medizinische Versorgung ist mit Dentacleanic Zahnarztpraxis, St. Martinus-Apotheke und Spessart-Klinik ebenfalls gut abgedeckt.**

**Mehrere Bushaltestellen sind in 2 Minuten erreichbar, der Bahnhof Bad Orb Aumühle in 4 Minuten, was flexible Mobilität gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und EDEKA sowie Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.**

**Insgesamt bietet Bad Orb Familien ein sicheres, gesundheitsorientiertes und naturnahes Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich wohlfühlen können.**

**CODE DU BIEN: 26297002 - 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)**