

Bad Salzschlirf

# Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial nahe Kurpark

Αριθμός ακινήτου: 26226015



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 290.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 282 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 189 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ??? ??????

???????? ?????????	26226015	???? ??????	290.000 EUR
???????????	ca. 282 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????? Mansard		
?????????	12		
?????????? ???	12		
??????????		???????? ????????????	???????
??????????	3	????????????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	<b>324.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
???????????? ???????????????? ???????? ???	<b>09.04.2036</b>	????????? ?????????????? ?????????	<b>H</b>
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	<b>1910</b>

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzsclirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ????????



**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

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

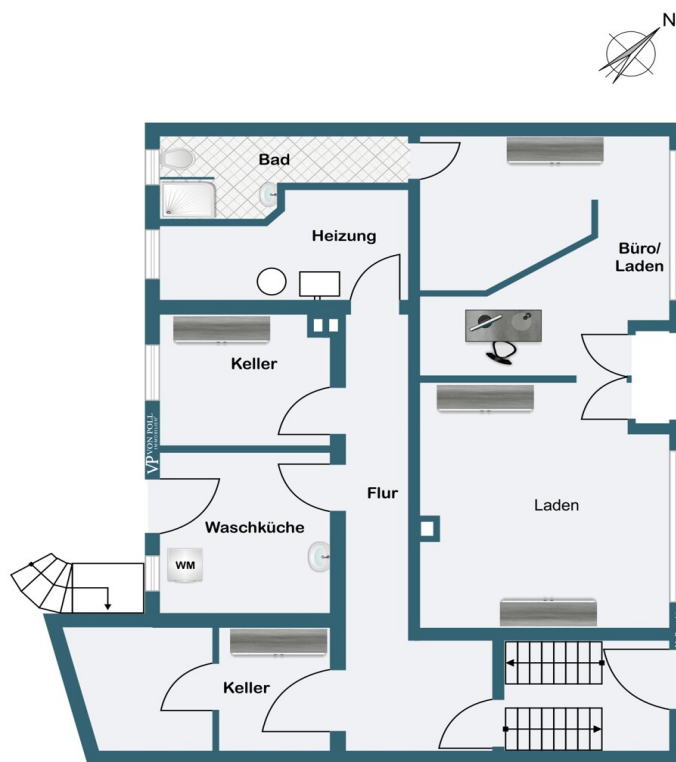
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

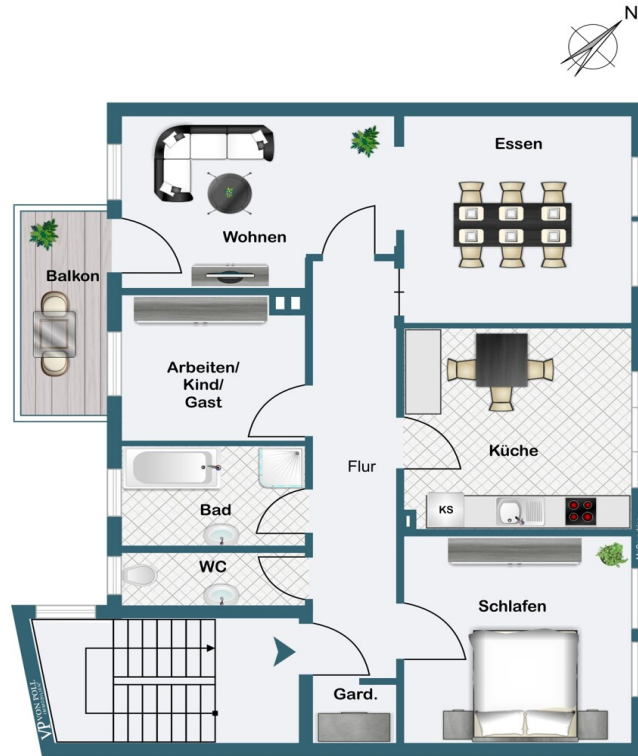
??????



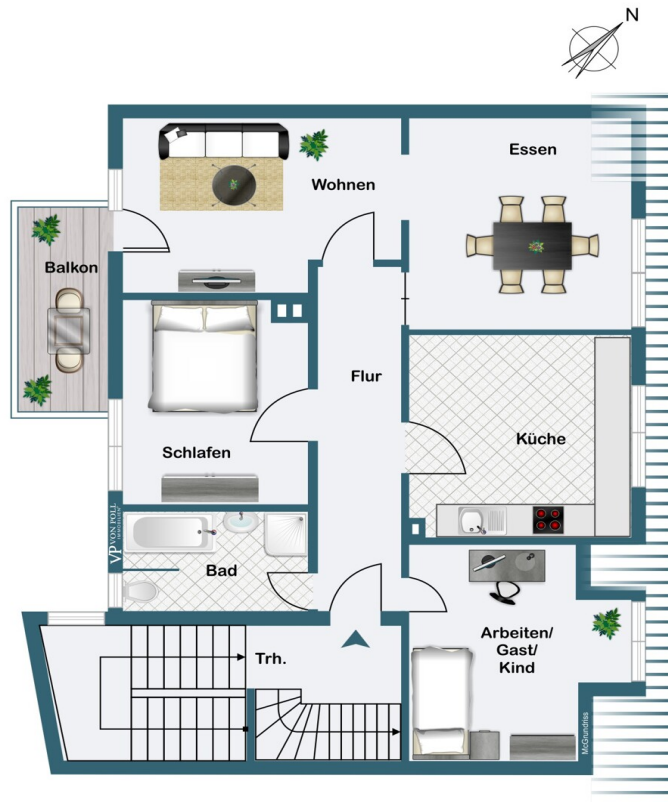
Erdgeschoss



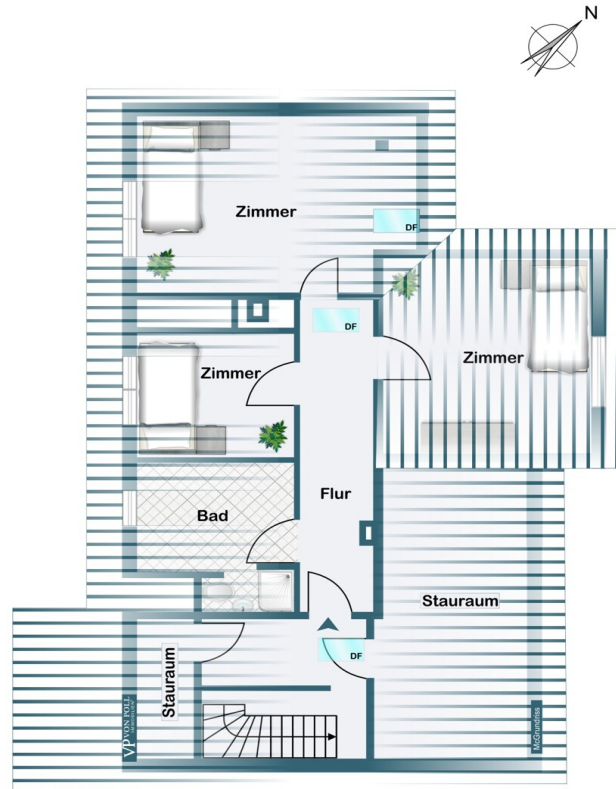
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

**???** **?????** **?????????**

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

Die Wohnfläche beträgt ca. 282 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche ca. 140 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 44 m<sup>2</sup> 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 ehemaliges Ladengeschäft mit zwei großen Schaufenstern.

Im rückwärtigen Bereich gibt es einen Abstellraum sowie eine Dusche und WC.

Darüber befindet sich ein später eingebautes Zwischengeschoss. Dieses und alle weiteren Geschosse erreichen Sie über den Haupteingang und das großzügige Treppenhaus der Immobilie.

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

Im Dachgeschoss sind drei weitere wohnlich ausgebaute Zimmer sowie eine Dusche.

Das Kellergeschoss bietet Ihnen Stauraum. Außerdem befindet sich hier der Wasch- 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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

**?????????????? ??? ????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Jürgen Schmitt**

---

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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