

Bad Orb – Innenstadt

INNENSTADTHAUS MIT PARKPLATZ

????????? ??????????: 23297026BO



www.von-poll.com

???? ??????: 235.000 EUR • ??????????: ca. 100,69 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 83 m²

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

???????? ??????????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	23297026BO
???????????	ca. 100,69 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ???	3
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1961
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	235.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2014
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 30 m ²
?????	
???????	????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ???????????	138.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.04.2033	?????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	??????		

???????? ?????????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

?? ????????



???????? ??: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

?? ???????



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

??????? ?????????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

?? ????????



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
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

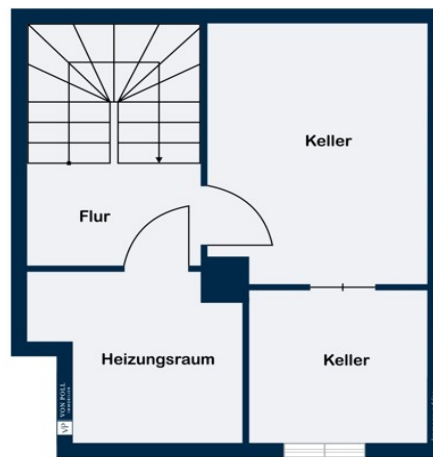
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

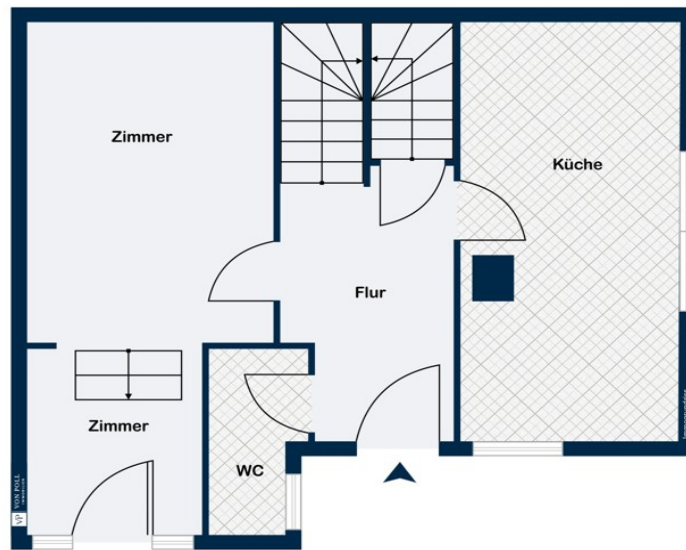


??????? ?????????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

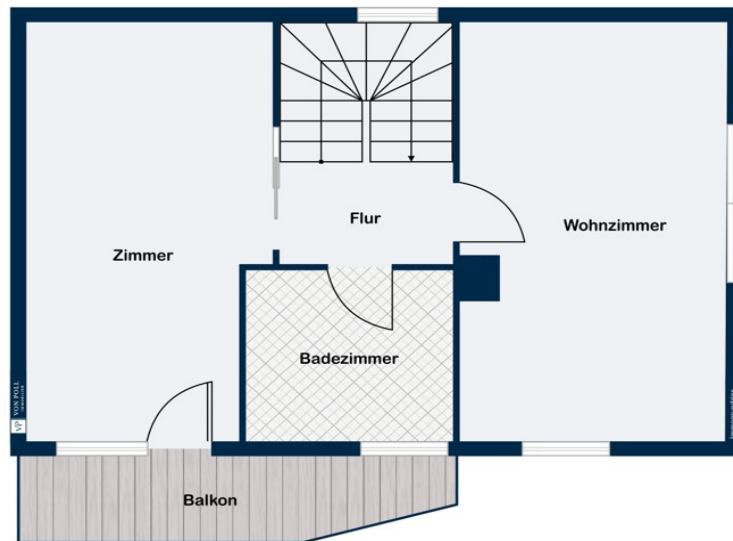
???????



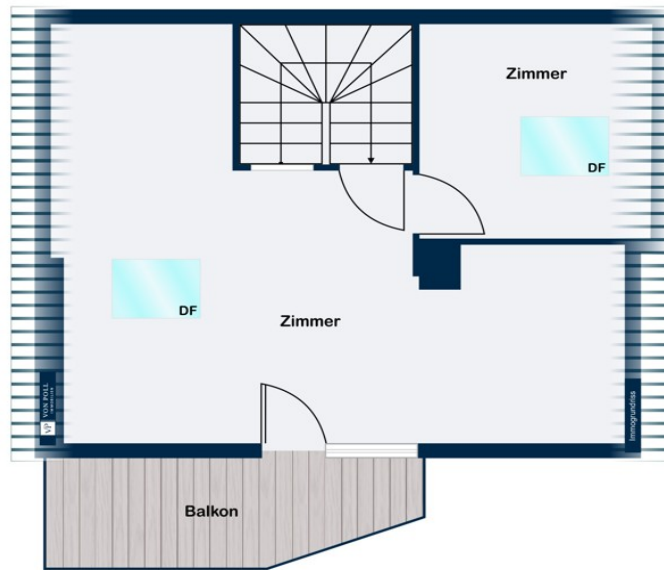
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

Zentral und trotzdem ruhig gelegen präsentiert sich dieses in 1961 erbaute Einfamilienhaus. In 2014 ist das Haus liebevoll und mit viel Raffinesse saniert worden. Außen wurde eine Wärmedämmung angebracht und verputzt. Die Fenster und Haustür sind erneuert worden. Innen wurden die Türen gewechselt und neue Böden verlegt. Ein stylisches Bad mit Dusche und eine neue Heizung sind auch schon eingebaut. Der großer Einbauschränk in der Schräge und ein Einbauschränk über die ganze Breite des Schlafzimmers bieten zusätzlichen Komfort. Eine offene Wohnküche, welche komplett neu eingerichtet ist, lädt dazu ein, sich hier kulinarische Träume zu verwirklichen. Das helles Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmer sind ideal auf ca. 100 m² aufgeteilt. Ein großer Specksteinofen im Erdgeschoss verteilt wohlige Wärme im ganzen Haus. Im Untergeschoss gibt es ausreichend Platz zum Verstauen von nicht alltäglichen Dingen. Drei Etagen ansprechendes Ambiente zum Wohlfühlen und Entspannen. Dazu kommen zwei Balkone, auf denen man perfekt relaxen kann. Die Immobilie ist geräumt und sofort zum Einzug bereit. Die Geschosstreppen sind steil und können für ältere Bewohner auf Dauer zum Problem werden. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Allgemeinzustand und kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand ganz Ihrem persönlichen Geschmack angepasst werden. Eine Besonderheit des Angebotes ist ein eigener Stellplatz für ein KFZ und eine kleine Hütte, die nur wenige Meter um die Ecke vom Haus entfernt sind. Rufen Sie uns an, um ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren. Schon bald könnte dieses gepflegte Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

Einfamilienhaus massiv in 1961 gebaut und in 2014 saniert.

- Außenwanddämmung
- neue Haustür
- neue Fenster
- neue Böden
- neue Heizung
- neues Bad
- Wohnküche mit E-Geräten
- zwei Einbauschränke
- Specksteinofen
- ein Außenstellplatz mit Abstellhütte

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

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 Märchenthrone 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 Wartturm und das liebevolle 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.

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 138.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E. + Zentrale Lage mitten in Bad Orb + Gute Verkehrsanbindung + Komfortable Einkaufsmöglichkeiten + Durchdachte Raumaufteilung + 2 Balkone + 2 Einbauschränke + Keller + Offene Küche

??????? ???????: 23297026BO - 63619 Bad Orb – Innenstadt

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

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

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com