

Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

PROVISIONSFREI - GERÄUMIG - MIT WEITBLICK

VP azonosító: 21297082BO

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207,49 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.313 m²

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Áttekintés

VP azonosító	21297082BO
Hasznos lakótér	ca. 207,49 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1956

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Modernizálás / Felújítás	1989
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 69 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	08.02.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	185.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



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

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az ingatlan



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

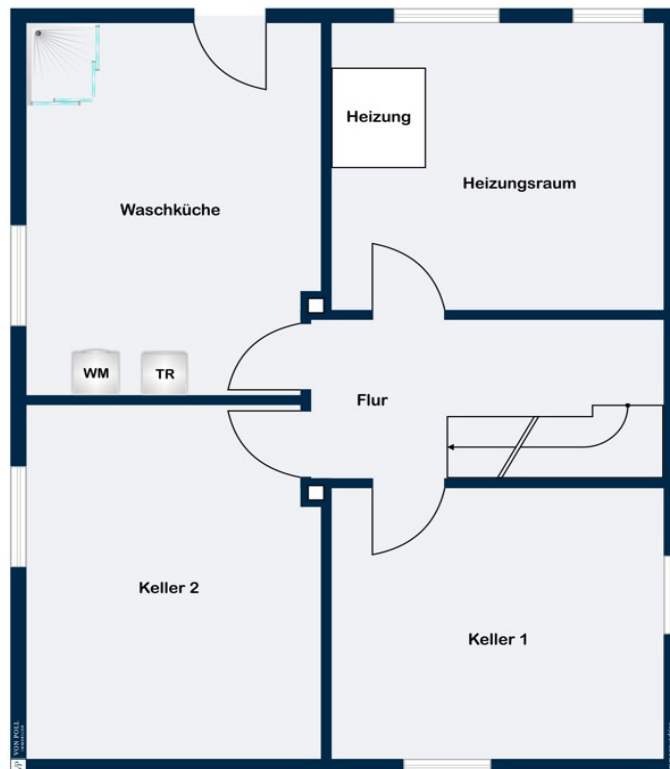
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

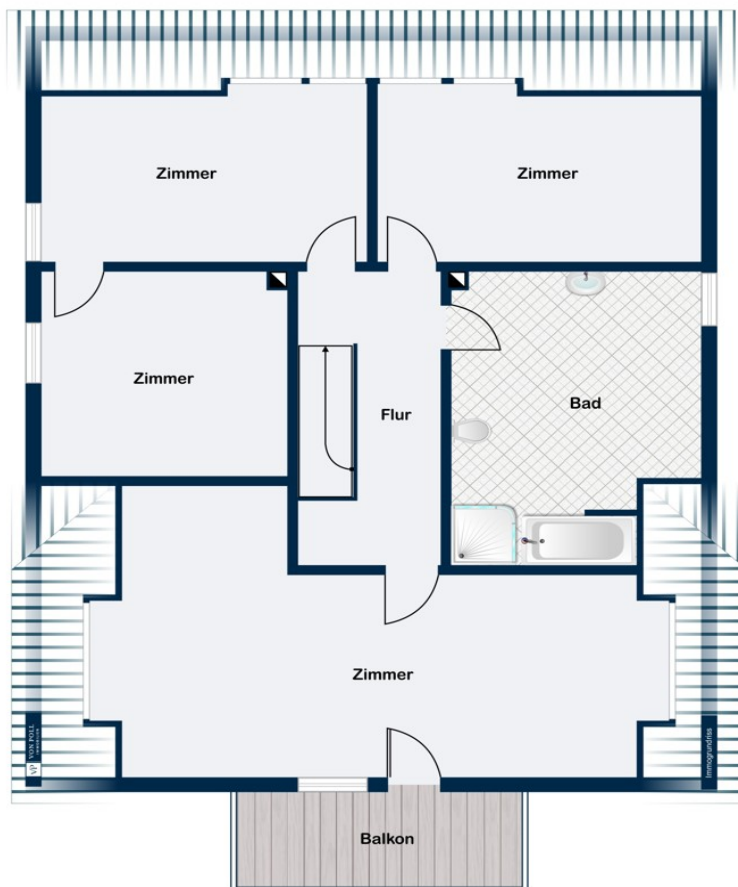


VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Az els? benyomás

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER Sie suchen nach einem Platz für sich und Ihre Familie oder nach einer Immobilie, die Ihnen viel Freiraum bietet? Dann könnte dieses geräumige Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Es befindet sich in der malerischen Kurstadt Bad Soden-Salmünster und ist von den Naturparks Spessart und Hoher Vogelsberg umgeben, die für ihre landschaftliche Schönheit bekannt sind. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 207 m². Im Erdgeschoss betreten Sie die Immobilie über einen hellen Flur. Auf dieser Etage stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer und eine Küche zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie eine separate Dusche bieten ausreichend Raum für Sie und Ihre Gäste. Über eine Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Vom großzügigen Wohnzimmer können Sie den überdachten Balkon betreten. Außerdem finden Sie hier zwei helle Zimmer und eine weitere Küche sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Es wäre auch denkbar Erd- und Obergeschoss getrennt zu nutzen und so zwei Generationen gleichzeitig ein gemütliches Zuhause zu bieten. Die Stromanschlüsse sind bereits getrennt. Im Kellergeschoss finden Sie neben dem Heizungsraum drei geflieste Kellerräume, die Ihnen reichlich Stauraummöglichkeiten bieten. Einer der Kellerräume, der als Waschraum genutzt wird, verfügt über eine Dusche und einen Zugang zum schönen großen Garten. Egal zu welcher Jahreszeit - der große Garten und der Partyraum mit Innenkamin und angrenzendem überdachten Freisitz laden im Sommer wie Winter zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die drei Garagen und ein Carport runden dieses wunderschöne Anwesen ab. Diese Immobilie bietet eine ideale Möglichkeit, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Die Lage ist ruhig und doch zentral, so dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten gut erreichbar sind. Das Haus eignet sich hervorragend für Familien und bietet ausreichend Platz für Kinder und Gäste. Wer die Vorzüge des Landlebens genießt, aber dennoch nicht allzu weit von der Stadt entfernt sein möchte, wird hier sicherlich fündig. Hört sich das nach der passenden Immobilie an? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Részletes felszereltség

EiNFAMILIENHAUS MASSIVBAUWEISE, Baujahr 1956, Anbau 1989

- Gasheizung aus 2008
- Anbau aus 1989
- Satteldach erneuert in 1989
- 2-fach verglaste Kunststofffenster erneuert in 1989
- Böden: Holzdielen, Fliesen, Teppichboden und PVC
- Küche auf beiden Etagen
- Balkon
- 3 Garagen mit Garagentor
- 1 Carport
- Hof und Einfahrt gepflastert
- großzügiger Garten mit Gartenhaus
- Partyraum mit Innenkamin & überdachter Freisitz
- getrennte Stromzähler für Erd- und Dachgeschoss

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Minden a helyszínr?

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 das Thermalbad Spessart Therme, mit Sauna, Salzgrotte, Kältekammer und diversen Wellnessanwendungen verfügt. Eine Minigolf-Anlage bietet 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. 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. Im Stadtteil Salmünster befindet sich der Palmusacker, ein verkehrstechnisch bestens erschlossenes Fachmarktzentrum. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI, eine Apotheke, diverse Einkaufsmärkte und einen großen Hagebaumarkt.

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 185.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 21297082BO - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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