

Bad Orb

# EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG AUF TRAUMGRUNDSTÜCK MITTEN IN BAD ORB

*VP azonosító: 26297020*



**VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255,88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.994 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 26297020                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 255,88 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 6                                       |
| Hálósobák             | 4                                       |
| Fürdoszobák           | 3                                       |
| Építés éve            | 1964                                    |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 745.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha, Erkély                                     |

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.08.2036    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 192.90 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2014                    |

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az ingatlan



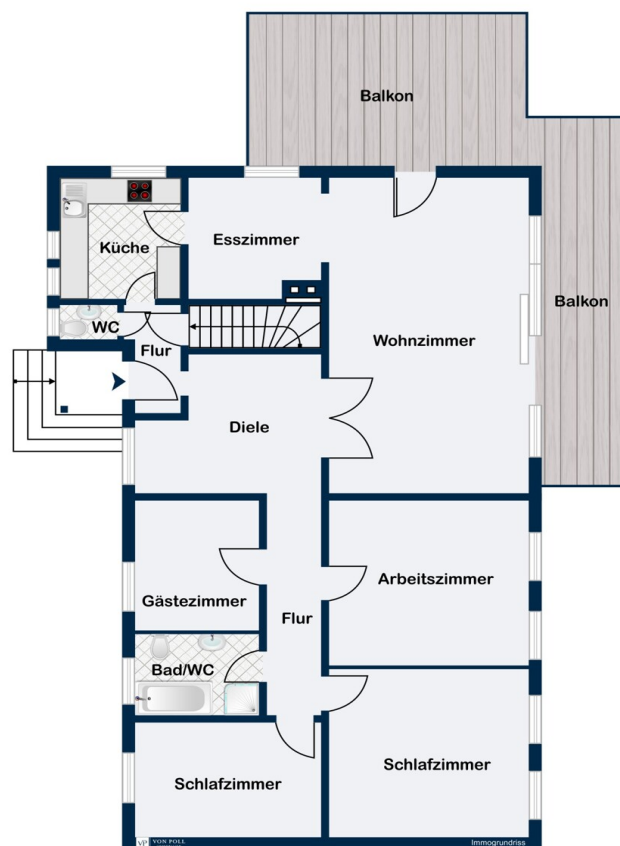
**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

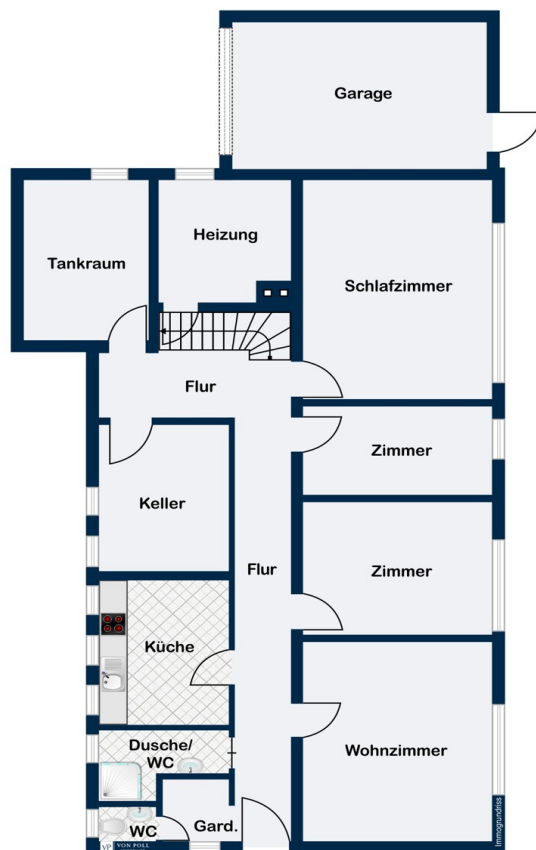
## Az ingatlan



VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Az elso benyomás

**Ein Zuhause mit Weitblick, viel Raum und außergewöhnlichem Grundstück**

In einer seltenen und sehr begehrten Lage von Bad Orb erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das vor allem durch seine besondere Grundstücksgröße, den herrlichen Fernblick und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Anwesen befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.994 m<sup>2</sup> und bietet damit eine außergewöhnliche Fläche, die viel Privatsphäre, Raum für Gartenliebhaber und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet.

Auf rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs großzügige Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was sowohl Familien als auch anspruchsvollen Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Mittelpunkt des Hauses sind die hellen Wohnbereiche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum großzügigen Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Fernblick über die Umgebung von Bad Orb.

In den Jahren 2014 bis 2018 wurden diverse energetische sowie optische Verbesserungen realisiert. 2015 erfolgte eine Erneuerung der Elektrik sowie der Heizungsanlage. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt effizient über eine Solaranlage, was zu einer nachhaltigen Energienutzung beiträgt. Die Fenster wurden 2018 fast vollständig erneuert und energetisch optimiert.

Die Immobilie verfügt über zwei hochwertige, neuwertige Einbauküchen, jeweils eine im Erdgeschoss und eine im Untergeschoss. Auch die Bäder wurden erneuert und präsentieren sich modern und zeitgemäß. Lediglich das Gäste-WC wartet noch auf eine Renovierung.

Der große Garten ist zweifellos eines der besonderen Highlights dieser Immobilie. Viel Platz, Grün und Rückzugsmöglichkeiten machen ihn zu einem idealen Ort für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die Wert auf ein großzügiges Grundstück in besonderer Lage legen.

Eine weitere Besonderheit ist die vorhandene Einliegerwohnung. Durch kleinere bauliche Maßnahmen lässt sich diese bei Bedarf vollständig vom übrigen Wohnbereich abtrennen. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Anwesen künftig als zwei eigenständige Wohneinheiten zu nutzen – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, zur Unterstützung eines Familienmitglieds oder zur Vermietung.

Dieses Anwesen verbindet eine außergewöhnliche Grundstücksgröße, großzügiges Wohnen, einen beeindruckenden Fernblick und flexible Nutzungsmöglichkeiten – und bietet damit eine seltene Gelegenheit in einer der begehrten Lagen von Bad Orb.

Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um die durchdachten Modernisierungen sowie Lage und Ausblick selbst zu erleben. Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, zeitgemäße Ausstattung und einen eindrucksvollen Gartenbereich in einer bevorzugten, ruhigen Lage.

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Minden a helyszínról

Bad Orb in Hessen besticht als charmante Kurstadt mit einer harmonischen Verbindung aus traditionellem Flair und zeitloser Eleganz. Die Stadt bietet eine ruhige, gepflegte Atmosphäre, die durch eine solide Infrastruktur und ein überschaubares, aber hochwertiges Immobilienangebot ergänzt wird. Hier genießen anspruchsvolle Bewohner eine Lebensqualität, die von naturnaher Erholung und kultureller Vielfalt geprägt ist, eingebettet in eine Region, die Ruhe und Exklusivität in idealer Weise vereint.

Die Lage in Bad Orb verspricht ein Leben voller Anmut und Stil, umgeben von malerischen Parkanlagen und historischen Kurhäusern, die das Stadtbild prägen. Die Nähe zum Kurpark, einem wahren Juwel der Stadt, lädt zu entspannten Spaziergängen und stilvollen Begegnungen ein. Diese Umgebung schafft eine exklusive Rückzugsoase, die Privatsphäre und Erholung auf höchstem Niveau garantiert – ein Refugium für Genießer und Kulturliebhaber gleichermaßen.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Annehmlichkeiten, die das Leben in Bad Orb auf elegante Weise bereichern. Die renommierte Gastronomie mit exquisiten Restaurants und charmanten Cafés, wie das „Restaurant am Kurpark“ oder das „Il Ristorante Toskana“, verwöhnt mit kulinarischen Highlights nur wenige Gehminuten entfernt. Für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen bietet das „Haus der Vereine“ ein stilvolles Ambiente, das zum gepflegten Austausch einlädt. Die hervorragende medizinische Versorgung mit spezialisierten Kliniken und Praxen, darunter das MediClin Reha-Zentrum, gewährleistet höchste Sicherheit und Komfort. Die Nähe zu exklusiven Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem S-Bahnhof Bad Orb in nur 16 Minuten zu Fuß erreichbar, runden das Angebot ab und garantieren eine bequeme Mobilität.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein Leben voller Stil, Kultur und Privatsphäre legen, ist Bad Orb ein Ort von unvergleichlicher Attraktivität. Hier verschmelzen exklusive Lebensqualität und naturnahe Ruhe zu einem einzigartigen Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Investition in die persönliche Lebensfreude darstellt.

**VP azonosító: 26297020 - 63619 Bad Orb**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

**Tel.: +49 6052 - 60 598 0**

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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