

**Bad Salzschlirf**

# **Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial nahe Kurpark**

**Codice oggetto: 26226015**



**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26226015</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 282 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>mansarda</b>
<b>Vani</b>	<b>12</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>9</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>290.000 EUR</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>324.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1910</b>

Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

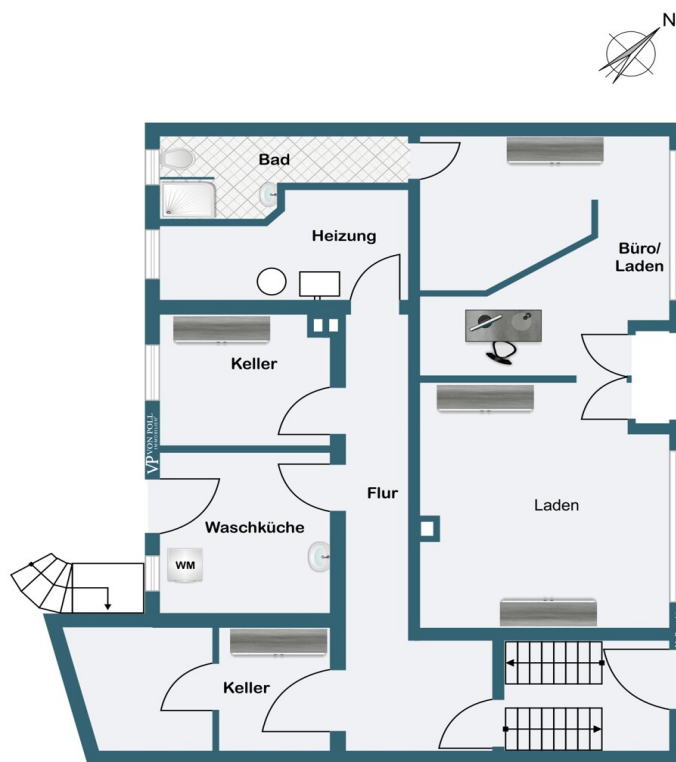
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

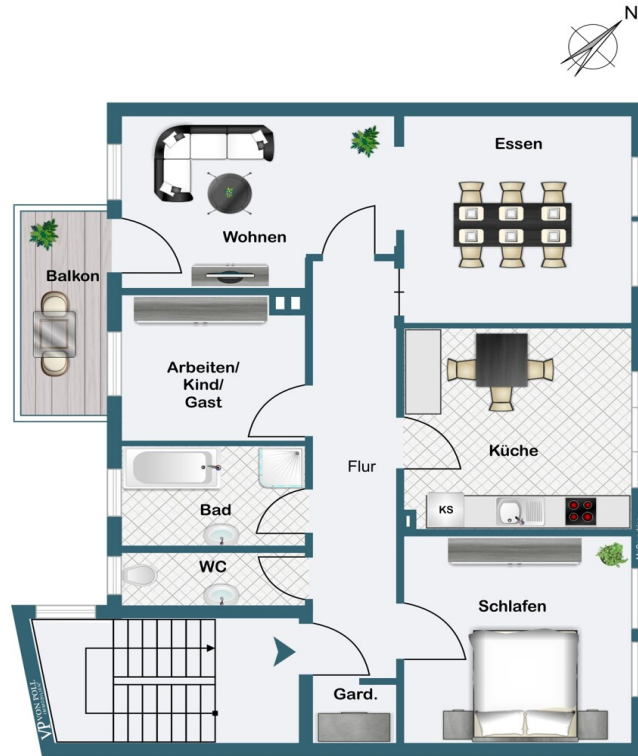
## Planimetrie



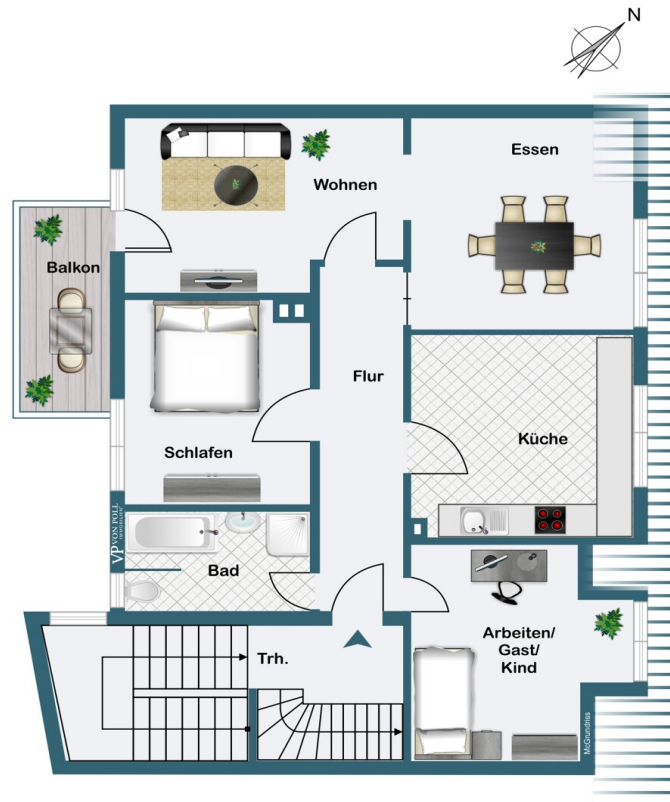
Erdgeschoss



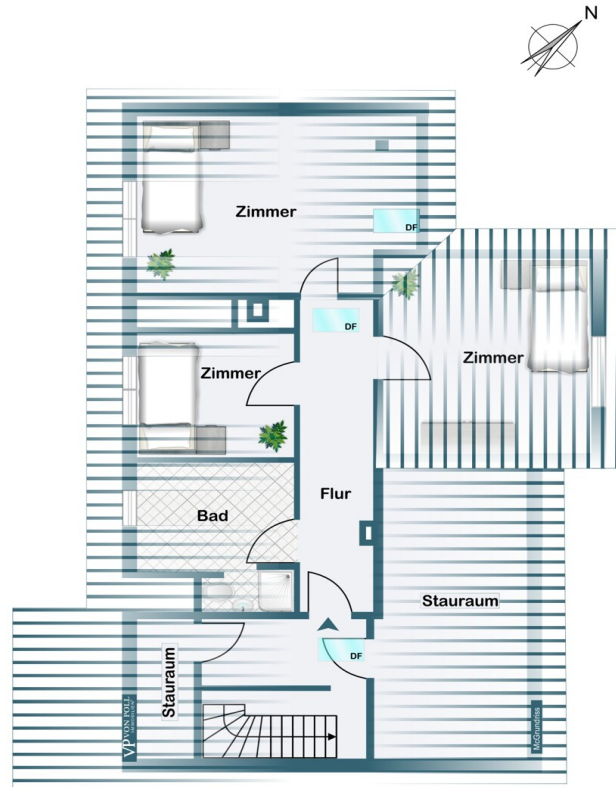
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## Una prima impressione

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 Ladengeschäft mit zwei großen Schaufenstern. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen Abstellraum sowie ein Bad mit Dusche und WC. Darüber befindet sich ein später eingebautes Zwischengeschoss mit verschiedenen Ebenen. Dieses und alle weiteren Geschosse erreichen Sie über den Haupteingang und das großzügige Treppenhaus.

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

Im ausgebauten Spitzboden gibt es drei weitere wohnlich ausgebaute Zimmer sowie eine Dusche / Anschlüsse für ein Bad.

Im Keller befinden sich zwei Abstellräume, der Waschraum 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 im 1. OG 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.

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**

**Tel.: +49 661 - 48 04 359 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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