Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster

# EXCLUSIVES RENDITEHAUS

***Número da propriedade: 25297007***

**PREÇO DE COMPRA:** 897.000 EUR • **ÁREA:** ca. 417,03 $m^2$ • **QUARTOS:** 13 • **ÁREA DO TERRENO:** 517 $m^2$

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25297007 |
| Área | ca. 417,03 m² |
| Forma do telhado | Telhado campo único |
| Quartos | 13 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 5 |
| Ano de construção | 1976 |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 897.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2024 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 66 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda |

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 10.11.2035 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 80.40 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2000 |

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

**Hier sind wir für Sie tätig**

**Oberer Main-Kinzig-Kreis**
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
**T.: 06052 60 598 0**

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

*www.von-poll.com*

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# O imóvel

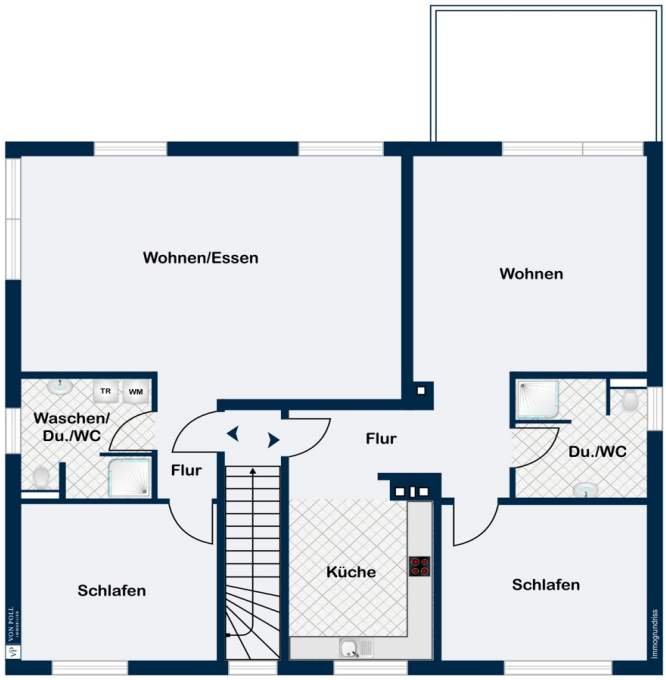
**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Plantas dos pisos

**2.Untergeschoss**

1.Untergeschoss

Erdgeschoss




**Dachgeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 417 m² komfortables Wohnen für fünf Mietparteien. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die eine angenehme und ungestörte Wohnatmosphäre garantiert.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und umfassend renoviert, um den heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz gerecht zu werden. Die wichtigsten Renovierungsmaßnahmen wurden zwischen 2013 und 2015 durchgeführt, gefolgt von weiteren Modernisierungen im Jahr 2017 sowie in den Jahren 2024/2025.

Das Grundstück umfasst ca. 517 m² und bietet neben den 5 Wohneinheiten auch 1 Garage, sowie 2 weitere unterhalb des Hauses und vier Außenstellplätze direkt vor dem Haus, die zusätzlichen Komfort und Flexibilität gewährleisten.

Eine Einzelaufstellung der Mieten, sowie weiter Informationen erhalten Sie gerne auf Nachfrage. Für weitere Rückfragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
Starten Sie gleich Ihre Anfrage, damit Sie umgehend das Exposé zugeschickt bekommen.

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Detalhes do equipamento

Detaillierte Informationen zu den Baumaßnahmen:
2013-2015:
- Heizungsnischen ausgedämmt, zugemauert
- Austausch aller Heizkörper gegen Energieeffizienz Kermi Heizkörper
- Austausch Fenster und der 3 Haustüren im energieeffizienten Rahmen mit 3-fach Verglasung.
- Türen mit Einbruchschutz-Mehrfach-Verriegelungen
- Austausch und Einbau von Wohnungseingangstüren mit Schallschutz
- Aufarbeitung, schleifen und Neuversiegelung des Parketts in der EG- Wohnung
- Einbau von Zähleranlagen Wasser/Strom zum konformen Abrechnen aller Wohneinheiten.
- Außentreppe links neu mit Granit belegt
- Vorgarten entfernt, Umgestaltung zu 3 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen
- Rückbau der Hauseingangstreppe, Herstellung eines behindertengerechten Zugangs
- Alle Wohnungen Kernsanierung der Elektrischen Anlage, inkl. Umbau auf Mehrfamilienhaus Sat-Anschluss für Schlafzimmer/ Wohnzimmer /Kinderzimmer
- Alle Bäder kernsaniert, EG-Badewanne, 1. und 2. UG Einbau von begehbaren Duschen
- Einbringen von L- Steinen zum Abfang des Hangs und Anlegen von Rasengrünfläche, sowie
2 weiteren Stellflächen unterhalb des Hauses
- Garagendach saniert, Trapezblech mit Gefälle-Unterkonstruktion
- Abdichtung der Deckenplatte der außenliegenden Kellerräume der Wohnung im 2. UG

2017
- Abtragen des alten Dachstuhls
- Errichtung von 2 Niedrigenergie Wohnungen auf ca. 140 m² Grundfläche im vorherigen Dachboden, über KFW 55 Standards, im gehobenen Standard mit FBH,
3fach Energieeffizienzfenster und große
Glasflächenfenster-Kipp- Schiebeelementen mit Freitrittbalkon
- Einfassung der bestehenden Geschossdecke von EG zum DG in die Gebäudedämmung der
Aufstockung
- Fassade komplett neu angelegt

2024/25
- Neugestaltung der Garagenfassade, Einfassung von rechter und hinterer Seite mit

hinterlüfteter
Wetterschutzfassadenverkleidung.
- Abgangs Außentreppe zwischen Garage und Wohnhaus komplett neu mir Granit belegt.
- Wohnung 1. UG komplett neue Bodenbeläge inkl. Randleisten, Austausch aller Zimmertüren und
deren Zargen, Wände in Wohnzimmer/Küche mit Malerflies, Wohnung komplett
neu weiß angelegt.
- Wohnung 2. UG komplette Kernsanierung, Neuabdichtung der Bodenplatte inkl. Neuanbindung der Horizontalsperren aller Wände, Dämmung der Bodenplatte und Einbau einer Fußbodenheizung inkl. neuem Estrichs. Austausch aller Zimmertüren und Zargen. Neue Elektroverteilung mit Netzwerkverkabelung und FBH-Steuerung über Netzwerk/Smart home. Dämmung der Außenfassade des angebauten Wohnzimmers. Erweiterung der Wohnung durch einen separaten Waschraum. Erneuerung der wohnungsbezogenen Außenanlage

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Tudo sobre a localização

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 dem Thermalbad Spessart Therme verfügt. Ein Freischwimmbad und eine Minigolf-Anlage bieten 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. Das Bildungs- und Exerzitienhaus Kloster Salmünster bietet Weiterbildungen im 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.

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Número da propriedade: 25297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Salmünster – Salmünster**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com