

**Bad Orb**

# Haus sucht Handwerker für liebevolle Renovierung

*Número da propriedade: 26297002*



**PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 319 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Numa vista geral

Número da propriedade	26297002	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 135,79 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 79 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1951		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>17.03.2036</b>	Procura final de energia	<b>369.60 kWh/m²a</b>
		Classificação energética	<b>H</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1951</b>

Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



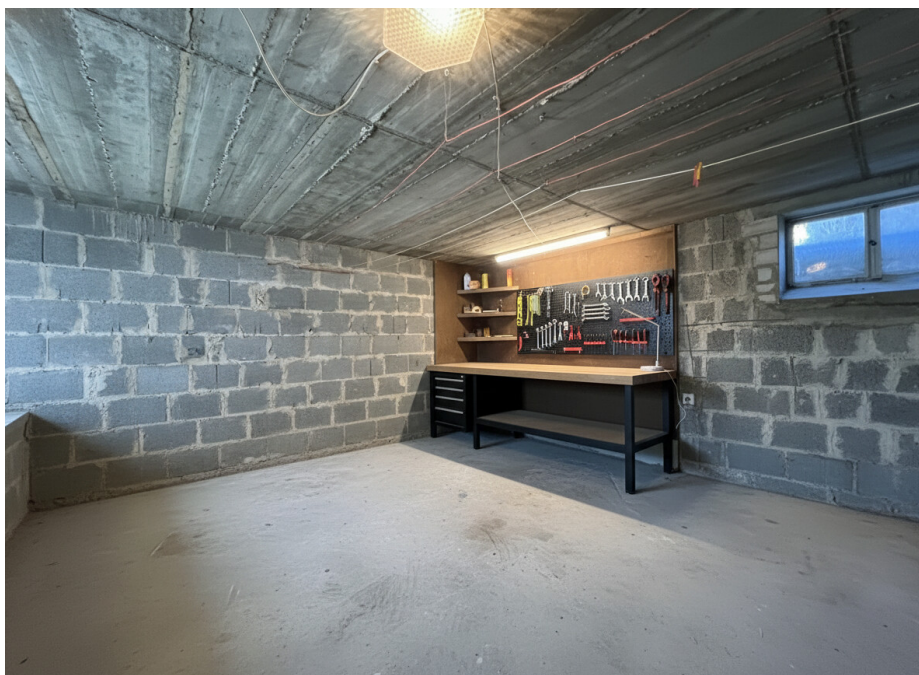
Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## O imóvel



Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

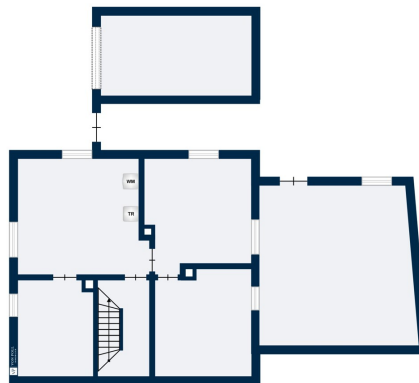
## O imóvel

### TEAM DER GESCHÄFTSSTELLE

Lernen Sie das Team von VON POLL IMMOBILIEN Bad Orb und Büdingen kennen. Mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung auf Augenhöhe stehen wir Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite.

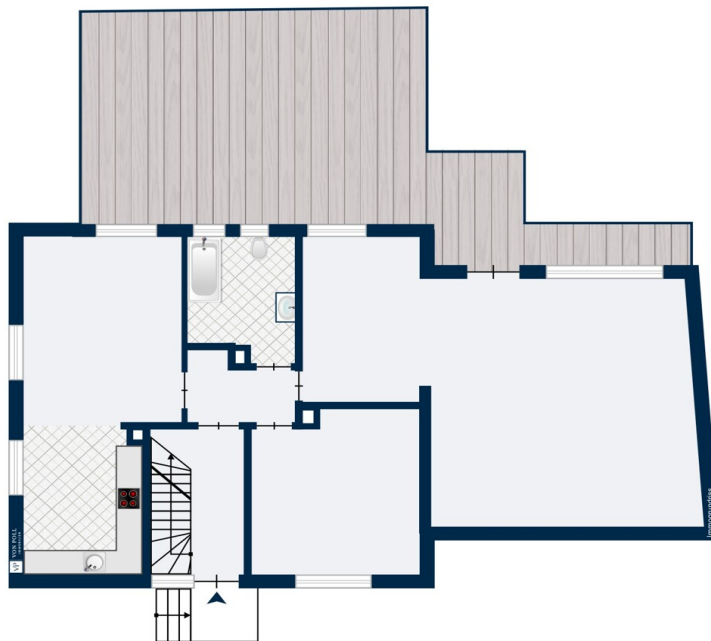


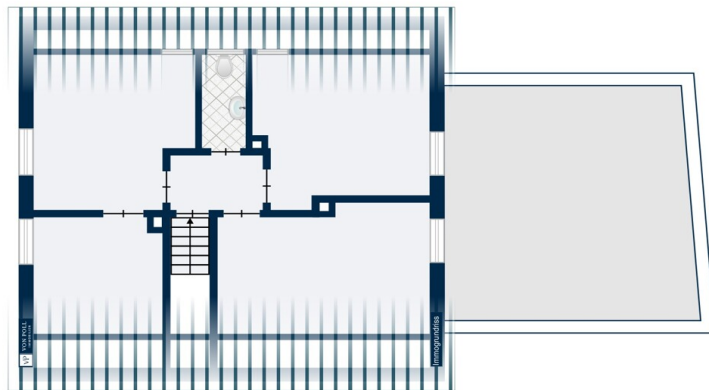
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

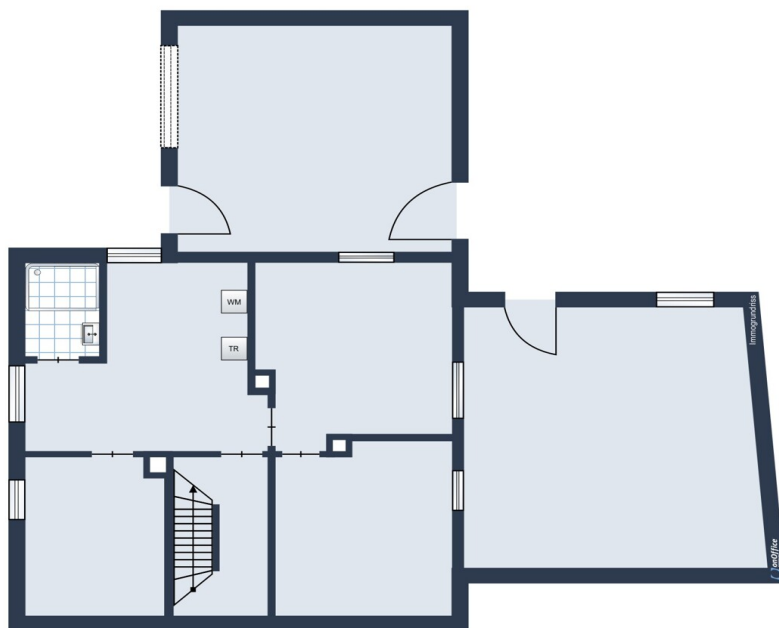


Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb

## Plantas dos pisos







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: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## Uma primeira impressão

Dieses 1951 massiv errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie genügend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst ca. 319 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher besonders für handwerklich begabte Käufer, die ihre individuellen Vorstellungen umsetzen möchten. Die Ausstattung entspricht einer einfachen Ausführungsqualität und bietet eine solide Grundlage für kreative Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Auf insgesamt sechs Zimmer verteilen sich die Wohn- und Schlafbereiche, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder oder Gäste. Ein Badezimmer ist im Haus vorhanden. Ein weiteres Duschbad findet man im Keller, das zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag bietet.

Eine großzügige Kellerfläche eignet sich ideal als Werkstatt und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten. Hier finden auch größere Projekte ausreichend Platz zum Arbeiten und Lagern. Ein Vorratsraum ist ebenfalls vorhanden.

Ein praktisches Highlight ist die Garage, die sich direkt auf dem Grundstück befindet. Die dazugehörige Hoffläche ermöglicht zusätzliche Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge. Für entspannte Momente im Freien sorgt der Balkon oder die kleine "versteckte" Grünfläche hinter dem Haus.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die zuverlässig für Wärme in allen Wohnbereichen sorgt. Dank des robusten Massivbaus aus dem Jahr 1951 genießen Sie ein angenehmes Raumklima und langfristige Stabilität.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich gut erreichbare Lage sowie durch das gewachsene Wohnumfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und Naherholungsangebote finden Sie bequem in der näheren Umgebung.

Das renovierungsbedürftige Haus bietet zahlreiche Potenziale für Eigennutzer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten, oder für Investoren, die eine Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen. Die große Kellerfläche als Werkstatt geeignet, der Anbau sowie die Garage und die vielfältig nutzbare Hoffläche verleihen dieser Immobilie ein

**besonderes Maß an Flexibilität und Funktionalität.**

**Entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt, und verwirklichen Sie hier Ihre Wohnideen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## **Tudo sobre a localização**

**Bad Orb besticht als charmante Kurstadt durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und kompakter, gut erreichbarer Infrastruktur. Mit stabilem Einwohnerwachstum und Schwerpunkt im Gesundheits- und Tourismussektor bietet die Stadt ein serviceorientiertes, ruhiges und familienfreundliches Umfeld. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen Bad Orb ideal für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben legen.**

**Die Umgebung ist sicher und einladend, mit zahlreichen Spielplätzen, Sportangeboten wie AktiVita Bad Orb und Vereinsheim FSV Bad Orb sowie Parks für entspannte Stunden im Freien. Bildungsangebote wie die Kreisrealschule, Martinus- und Comenius-Schule sind in nur 14 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag erleichtert. Die medizinische Versorgung ist mit Dentacleanic Zahnarztpraxis, St. Martinus-Apotheke und Spessart-Klinik ebenfalls gut abgedeckt.**

**Mehrere Bushaltestellen sind in 2 Minuten erreichbar, der Bahnhof Bad Orb Aumühle in 4 Minuten, was flexible Mobilität gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und EDEKA sowie Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.**

**Insgesamt bietet Bad Orb Familien ein sicheres, gesundheitsorientiertes und naturnahes Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich wohlfühlen können.**

**Número da propriedade: 26297002 - 63619 Bad Orb**

## **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](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

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

---

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