

Bad Soden-Salmünster

# KAPITALANLAGE ODER SELBSTNUTZUNG - SIE ENTSCHEIDEN

Objektnummer: 24297012



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

KAUFPREIS: 383.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 697 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24297012
Wohnfläche	ca. 267,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	383.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



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

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Die Immobilie

### 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](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

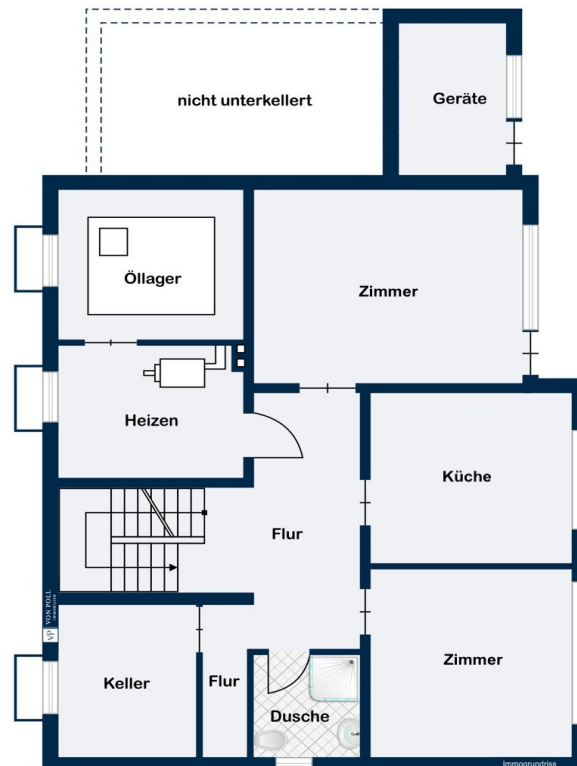
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Hier sind wir für Sie tätig

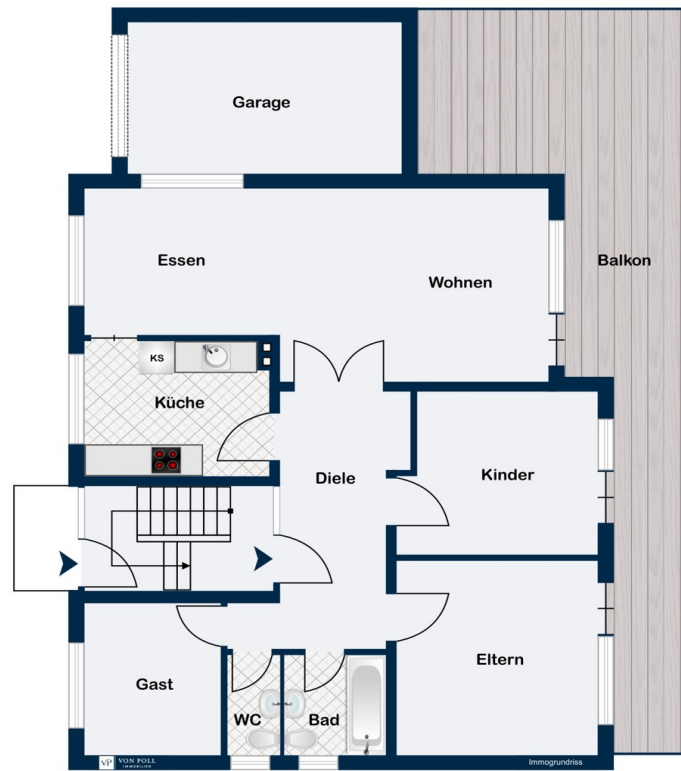


Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1972 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über insgesamt 10 Zimmer, 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer auf einer Wohnfläche von ca. 278 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in Massivbauweise errichtet und teilweise unterkellert. Es bietet drei abgeschlossene Wohneinheiten, wovon eine Wohnung vermietet ist, welche die Garage nutzt. Die doppelt verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1994 sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung von Viessmann, ebenfalls aus dem Jahr 1994. Eine nachträgliche Dämmung der Dachbodendecke wurde im Jahr 2008 durchgeführt. Das Haus verfügt über eine Terrasse sowie zwei Balkonen, die zum Entspannen im Freien einladen. Der Garten ist sehr gepflegt und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Die Wohnräume sind mit verschiedenen Bodenbelägen wie Laminat, Fliesen und Teppich ausgestattet. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten. Die Immobilie eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung. Durch die Unterteilung in drei separate Wohneinheiten bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um ein solides und geräumiges Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. Durch die gute Aufteilung der Räume und den gepflegten Zustand eignet es sich ideal für Familien oder als langfristige Investition. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren.



Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Ausstattung und Details

MEHRFAMILIENHAUS, Baujahr 1972, Massivbauweise, teilweise unterkellert

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- doppelt verglaste Holzfenster aus 1994
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich,
- Öl- Heizung, Viessmann, aus 1994
- Terrasse
- Balkon
- gepflegter Garten
- eine Garage

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Alles zum Standort

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. 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.

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24297012 - 63628 Bad Soden-Salmünster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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