

Bad Orb – Kurggebiet

# SINGLE- WOHNUNG IN KURPARKNÄHE

Property ID: 24297010

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 107.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## At a glance

Property ID	24297010
Living Space	ca. 41 m <sup>2</sup>
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	107.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.12.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## The property



Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurggebiet

## The property



Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurggebiet

## The property



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## The property

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)

### 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





Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurggebiet

## Floor plans



Wohnung

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## A first impression

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982, befindet sich diese helle 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 41,00 m<sup>2</sup>. Die Eigentümergemeinschaft in diesem Haus besteht aus 9 Parteien. Die Wohnung ist ideal für Kapitalanleger oder auch Selbstnutzer, da sie sofort bezugsbereit ist. Die Wohnung verfügt über eine geräumige Eingangsdiele, sowie ein praktisch geschnittenes Zimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Außerdem gibt es einen Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Die Wohnung punktet auch mit einer Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist. Das Mehrfamilienhaus wurde massiv gebaut und überzeugt durch seine solide Bauweise. Die Bodenbeläge in der Wohnung bestehen aus Teppich und Fliesen. Die dreifachverglaste Kunststoffenster sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, um Ihnen eine optimale Verdunkelung zu ermöglichen. Im Gemeinschaftseigentum im Untergeschoss befinden sich ein Wasch- und Trockenraum. Das Wohnhaus steht in einer beliebten Lage in der Nähe des Kurparks und der Therme. Hier können Sie sich entspannen und die Natur genießen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurggebiet

## Details of amenities

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1982, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen
- dreifachverglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- elektrische Rollläden an der großen Fensterfront
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Einbauküche
- Wasch- und Trockenraum im Keller

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## All about the location

Bad Orb Die Kurstadt Bad Orb liegt im Main-Kinzig-Kreis, inmitten einer reizvollen Berglandschaft des Naturpark Spessart. Das Stadtbild ist geprägt von großzügigen Grünflächen, weiten Tälern und einer liebevoll restaurierten Altstadt mit architektonischen Bauwerken, wie beispielweis der St.-Martins-Kirche aus dem 14. Jahrhundert oder dem kleinsten Haus Hessens. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants. Einige Besonderheiten gibt es darüber hinaus im Kurpark zu bestaunen. Er wurde vor mehr als 100 Jahren im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt und lädt zum Flanieren und Entdecken ein. Hier findet sich ebenfalls das historische Gradierwerk, das eines der letzten zehn Technikdenkmäler aus der Zeit der Salzgewinnung ist. Die geförderte Sole wird in der am Kurpark angrenzenden Toscana Therme verwendet, die zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag einlädt. Weiterhin können Sportgeräte unter freiem Himmel genutzt oder der Lehr-Kräutergarten, der Spessart Märchenthron oder ein Indoor Gradierwerk besucht werden. Die große Konzerthalle und der Theatersaal runden das Angebot ab. Einen herrlichen Ausblick über die Stadt Bad Orb bietet der Warturm und das liebeliche Haseltal ist ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen. In Ihrer Freizeit können Sie z.B. im Sommer das Naturschwimmbad, Hessens längsten Barfußpfad, die Kneippanlage, den Tennisplatz, die Minigolfanlage, den Flowtrail für Mountainbiker oder der nahegelegene Golfplatz nutzen. Im Gewerbegebiet sind mehrere Supermärkte und ein Fitnesscenter angesiedelt. Eine Vielzahl von Ärzten/Fachärzten runden die gesundheitliche Versorgung ab. Bad Orb verfügt über zahlreiche kleine Cafés und gemütliche Restaurants. Eine Krippe, drei Kindergärten, ein Waldkindergarten, eine Grund- und Hauptschule und eine Realschule befinden sich direkt im Ort. Ebenso finden Sie hier diverse Spielplätze. Am zentral gelegenen Busbahnhof, fahren regelmäßig Busse in die benachbarten Ortschaften. Die nostalgische Dampfkleinbahn fährt am Wochenende nach Wächtersbach und zurück. In Wächtersbach gibt es einen Bahnhof, von dort aus fahren alle 30 Minuten Bahnen nach Frankfurt oder Fulda. Des Weiteren bietet Bad Orb ein reges Vereinsleben, mit derzeit über 80 Vereinen an. Bad Orb wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS zum "Top Kurort " ausgezeichnet. Im größten deutschen Qualitätsvergleich für Kurorte überzeugt Bad Orb im Rahmen der Studie mit medizinischer Kompetenz. Insbesondere die Reha-Kliniken Küppelsmühle wurden mehrmals ausgezeichnet in den Bereichen Kardiologie und Orthopädie. Die nahegelegene A 66 kann über die Landstraße sehr schnell erreicht werden. Die A 66 verbindet Fulda und Frankfurt und stellt mit der Anbindung an die A 7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen dar.

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Property ID: 24297010 - 63619 Bad Orb – Kurgebiet

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)