

Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

MODERNER NEUBAU MIT HERRLICHEM FERNBLICK

CODE DU BIEN: 24297007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211,92 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 682 m²

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24297007
Surface habitable	ca. 211,92 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	789.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 35 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.10.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.90 kWh/m ² a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



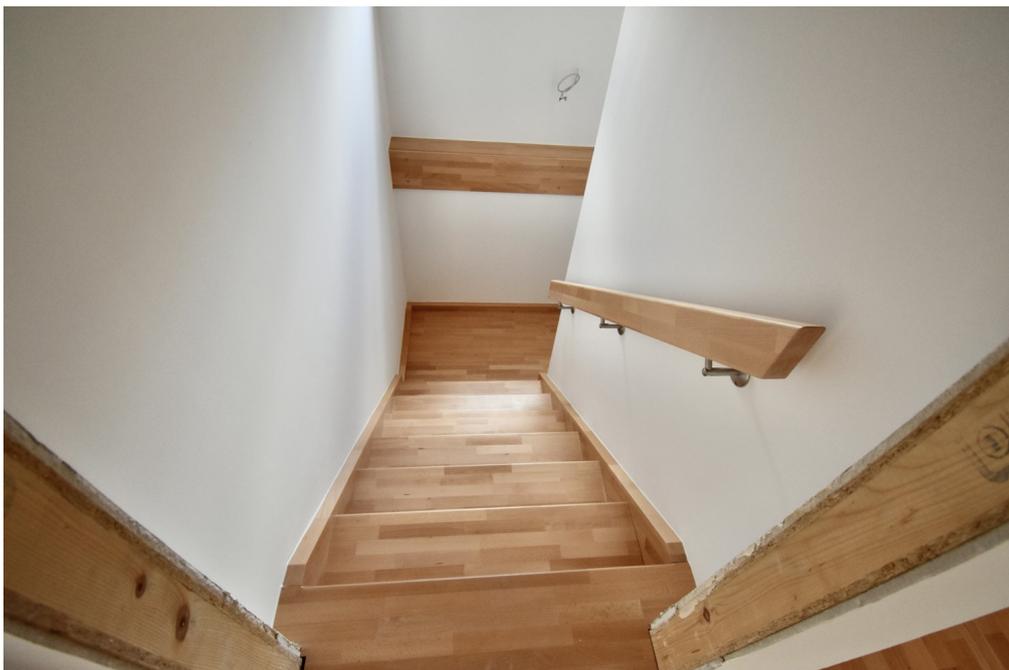
CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

La propriété

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
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

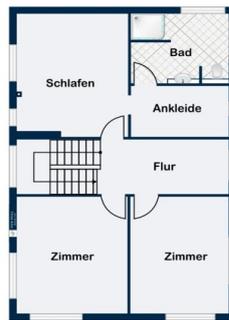


CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

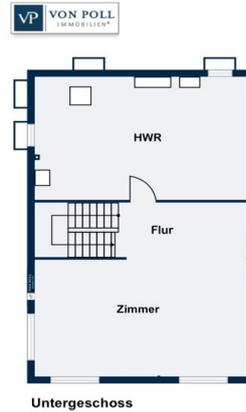
Plans d'étage



Obergeschoss



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der finalen Fertigstellung und ist somit noch im Erstbezugszustand. Diese Immobilie besticht durch sein modernes Erscheinungsbild sowie seine gehobene Ausstattung, wurde im Jahr 2022 in Fertigbauweise von der Marke HANSE-Haus errichtet. Das Untergeschoss ist massiv gemauert. Das Haus hat insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die sich auf eine Wohnfläche von ca. 212 m² verteilen. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 682 m². Im Obergeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit der Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit einem herrlichen Weitblick. Ein Badezimmer komplettiert das Raumangebot. Im Erdgeschoss befinden sich die weiteren Schlafzimmer, eine Ankleide sowie das zweite Badezimmer. Ebenso würde ein offener Raum geschaffen um beispielsweise dort seinen Homeoffice- Platz einzurichten. Jeder Raum im Haus verfügt über eine Be- und Entlüftung, die im Boden eingelassen ist. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum. Der Keller wird nicht fertig gestellt, sodass Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Der Garten ist noch nicht angelegt, bietet jedoch viel Potential für individuelle Gestaltungsideen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig, sodass man in wenigen Minuten die umliegenden Geschäfte, Schulen und Ärzte in Bad Soden- Salmünster erreichen kann. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die modernes Wohnen in gehobenem Ambiente sucht. Die hochwertige Ausstattung sowie die großzügige Raumgestaltung bieten viel Platz und Komfort für ein entspanntes Familienleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Détails des commodités

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 2022, Fertighaus von HANSE, UG Massivbauweise

- dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- großzügige Terrasse
- Markise
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 14.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com