

Bad Orb – Hasel

# SIE HABEN DIE FAMILIE, WIR DAS HAUS

???????? ?????: 23297017NZ

RESERVIERT



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

???? ?????: 364.000 EUR • ??????: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ????? ??: 820 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23297017NZ
????????????	ca. 269,39 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	10
??????????	4
????? ??????????????	1972
?????? ??????????????	2 x ???????

????? ???????	364.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??????????????	???????????????????? ??????????
???????????????????? ??????	ca. 12 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	174.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.05.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????





???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?? ?????????



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### 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

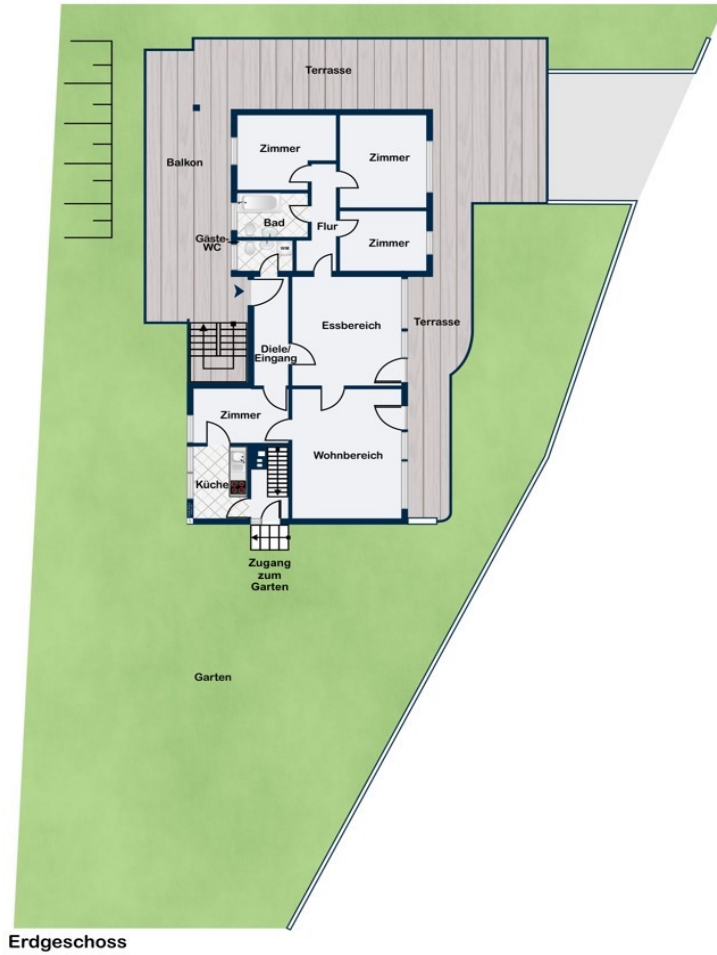


???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

???????



Untergeschoss



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

??? ?????? ???????????

In leichter Hanglage liegt das Streif-Fertighaus (Massivbauweise im Untergeschoss) mit Doppelgarage und großer Terrasse / Balkon. Das Erdgeschoss besteht aus Holzfachwerkbalken und die Außenfassade ist, wie damals üblich, mit kunstharzbeschichteten Asbestplatten versehen. In ruhiger Lage auf einem ca. 820 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses vielseitige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1972 als Streif-Fertighaus erbaut und bietet Platz für die ganze Familie. Aufgrund der Grundstückslage und des Grundstückszuschnittes gibt es nur ein Nachbargebäude. Dadurch sind Haus und Grundstück wenig einsehbar und gut geschützt vor Nachbarlärm/-geräuschen und auch für empfindsame Neueigentümer sehr gut geeignet. Der alte Busch- und Baumbestand sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Das Haus ist auf zwei Ebenen aufgeteilt und verfügt über 10 Zimmer und 4 Badezimmer. Es bietet somit vielfältige Nutzungsoptionen, z.B. als Mehrgenerationenhaus oder für Home-Office Zwecke – hier findet jeder Platz zum Leben und Arbeiten. Nutzen Sie die Chance das Haus nach eigenen Vorstellungen bei Bedarf zu modernisieren, um es in Ihr Traumhaus zu verwandeln. Von der umlaufenden, sonnigen Terrasse aus bietet sich ein schöner Blick auf das Grundstück und die umliegende Natur. Der Balkon an der Vorderseite des Hauses lädt zum Verweilen ein und ergänzt das Freizeitangebot um eine weitere gemütliche Möglichkeit zum Entspannen. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung und eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Untergeschoss, so dass auch bei schlechtem Wetter ein bequemes Ein- und Aussteigen möglich ist. Die Immobilie bietet eine hervorragende Lage für Naturfreunde. Wanderwege in unmittelbarer Nähe bieten zudem viele Freizeitaktivitäten und Erkundungstouren. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

????????????????? ??? ???? ?????

EINFAMILIENHAUS, Streif-Fertighaus, Massivbauweise im Untergeschoss, Baujahr 1972

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC
- 2-fach verglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- drei Duschbäder im Untergeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Erdgeschoss
- Öl-Zentralheizung
- Balkon an der Vorderseite des Hauses
- umlaufende sonnige Terrasse
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus im Untergeschoss

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

??? ??? ??? ????????????

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 Warttum 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.



???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23297017NZ - 63619 Bad Orb – Hasel

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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