

# EXPOSÉ

AS-Immobilien.com +++ Am Wasser. Mitten in Bad Orb. Ein Haus voller Geschichte.+++



## ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus  
 Adresse: 63619 Bad Orb  
 Baujahr: 1810  
 Wohnfläche (ca.): 225 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 375 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 838 m<sup>2</sup>  
 Sonstige Fläche (ca.): 150 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Garage / Stellplatz: 6  
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
 € 498.000,-**

**AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)**

Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30  
 info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

> Wohn- / Geschäftshaus

> Bad Orb

> 375 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023528



## Objekteckdaten:

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Objektart                  | Wohn- / Geschäftshaus             |
| Adresse                    | 63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis |
| Baujahr                    | 1810                              |
| Wohnfläche (ca.)           | 225 m²                            |
| Gesamtfläche (ca.)         | 375 m²                            |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 838 m²                            |
| Sonstige Fläche (ca.)      | 150 m²                            |
| Kaufpreis                  | 498.000,- €                       |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 6                                 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                               |
| Energieausweis Baujahr     | 1810                              |
| Anzahl der Einheiten       | 4                                 |
| Gewerbereinheiten          | 1                                 |
| Befeuerung                 | Gas                               |
| bezugsfrei ab              | nach Vereinbarung                 |
| Provision für Käufer       | 2,975 % (inkl. MWSt) jede Partei  |

## Objektbeschreibung:

Mitten in der malerischen Kurstadt Bad Orb, direkt am idyllischen Orbbach und nur wenige Schritte von der historischen Altstadt entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen. Eine Immobilie, die historischen Charme, eine besondere Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Das denkmalgeschützte Fachwerkhäuschen blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits im 18. Jahrhundert lebte und arbeitete hier der bekannte 'Gerber von Orb'. Heute präsentiert sich das Anwesen als gepflegte und liebevoll erhaltene Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von rund 240 m² sowie einem separaten Gaststättenanbau - ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden oder in den touristisch attraktiven Standort Bad Orb investieren möchten. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung oder als Gastronomiebetrieb mit angeschlossenem Wohnen - dieses Anwesen eröffnet zahlreiche Perspektiven. Die Highlights auf einen Blick Traumhafte Lage direkt am Orbbach in Innenstadtlage Historisches, denkmalgeschütztes Fachwerkhäuschen mit besonderem Flair Ca. 240 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 3 bis 4 Wohneinheiten Jahrzehntlang erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt Separater Gaststättenanbau (Baujahr 1983) mit eigenem Eingang und Freisitz Ideal für Ferienvermietung, Gastronomie, Café oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach Mehrere Balkone und attraktive Außenbereiche Einige Pkw-Stellplätze direkt am Haus Zwei Einzelgaragen sowie zwei Carport-Stellplätze Gepflegter Gesamtzustand.

Gebäude steht unter Denkmalschutz. Baujahre: 1810/1980/1983/1988

## Ausstattung:

Wo historischer Charme auf neue Möglichkeiten trifft. Die Raumaufteilung Erdgeschoss Im Erdgeschoss befinden sich Keller-, Lager- und Technikräume sowie vielseitig nutzbare Hobby- und Nebenflächen. Ebenfalls auf dieser Ebene liegen die ehemaligen Gasträumlichkeiten mit eigenem Zugang, die sich hervorragend für eine erneute gastronomische Nutzung oder alternative Konzepte eignen. Hochparterre Zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die bisher erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt wurden: 'Wohnung links: ca. 55 m² mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Balkon 'Wohnung rechts: ca. 50 m² mit zwei Zimmern, Kochbereich und Bad Obergeschoss Die großzügige Hauptwohnung bietet auf ca. 80 m² drei Zimmer, Küche, Bad sowie einen Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Dachgeschoss Eine weitere gemütliche Wohneinheit mit ca. 45 m², bestehend aus zwei Zimmern, Küche sowie Dusche und WC. Bauweise und Ausstattung Das Anwesen besteht überwiegend aus einem historischen Fachwerkgebäude mit Ziegeldach. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Holz- und Kunststofffenster unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses. 'Ursprüngliches Baujahr des Fachwerkhäuschen: ca. 1810 'Gaststättenanbau: 1983 'Erweiterungsanbau am Fachwerkhäuschen: 1986 'Zwei massive Einzelgaragen (je ca. 5,50 m Länge), Baujahr ca. 1980 Eine Immobilie mit Zukunft Bad Orb zählt zu den beliebtesten Kur- und Erholungsorten im Spessart. Die reizvolle Altstadt, zahlreiche Wander- und Radwege, die Spessart-Therme sowie der hohe Freizeit- und Erholungswert machen den Standort das ganze Jahr über attraktiv. Die touristische Nachfrage bietet beste Voraussetzungen für Ferienwohnungen oder ein gastronomisches Konzept. Gleichzeitig eignet sich das Anwesen hervorragend für Familien, Freiberufler oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem außergewöhnlichen Ort miteinander verbinden möchten.

## Lagebeschreibung:

Historisches Fachwerkjuwel am Orbbach - Wohnen, Gastlichkeit und Ferienvermietung in bester Lage von Bad Orb Ein Anwesen mit Geschichte - vielfältig nutzbar und voller Möglichkeiten.

## Sonstiges:

Sie finden unser Büro im Herzen der Kurstadt Bad Orb in der Sauerbornstr. 7 am Kurpark / Salinenplatz im Ärztehaus Domus Medicus. GELDWÄSCHEGESETZ (GWG): Als Makler sind wir verpflichtet, den Anforderungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Bitte helfen Sie uns, den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen und nennen mit der Anfrage folgende Kontaktdaten: Name, Vorname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse. Senden Sie einfach Ihre Anfrage per E-Mail. MAKLERCOURTAGE: Für unsere Bemühungen berechnen wir Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und jeweils durch





den KÄUFER und VERKÄUFER zu zahlen. Sämtliche Angaben zum Verkaufsobjekt stammen vom Verkäufer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Durch die Nutzung der nachgewiesenen Daten und Angaben, bzw. durch die Aufnahme von Verhandlungen mit uns oder mit dem Verkäufer, erkennen Sie unseren Courtageanspruch ausdrücklich und unwiderruflich an. +++

**BESICHTIGUNGEN:** Sind über unser Büro zu vereinbaren und gemeinsam mit uns möglich. Verhandlungen führen Sie bitte nur mit uns. Wir nehmen uns Zeit für Sie und stehen gerne für weitere Informationen und Objektbesichtigung zur Verfügung.

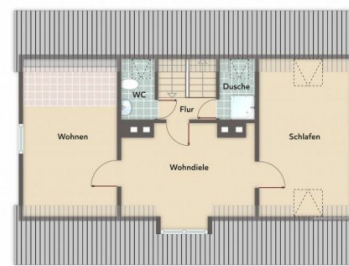
**VERBRAUCHER-WIDERRUFSBELEHRUNG** Gerne werden wir sofort für Sie tätig. Bitte bestätigen Sie uns deshalb den Erhalt der Widerrufsbelehrung. +++ Sie sind Eigentümer und denken an den Verkauf Ihrer Immobilie? Sprechen wir darüber! Kostenfreie Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 [www.AS-Immobilien.com](http://www.AS-Immobilien.com)

## Objektbilder:



Zufahrt zum Anwesen

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

Erdgeschoss und Keller



Erdgeschoss und Keller

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 375 m<sup>2</sup> Fläche

> Bad Orb

> Objektnummer: 1001023528



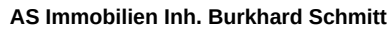
Bachlauf und Park - Idylle pur!



Parkplätze und Garage

> 375 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023528

**Firmendaten:**

AS Immobilien Bad Orb  
Inhaber Burkhard Schmitt  
Immobilienwirt Dipl. (DIA)  
Fachwirt Immobilienwirtschaft (IHK)  
Sauerbornstr. 7  
63619 Bad Orb

**Ihre Notizen:**