

# EXPOSÉ

AS-Immobilien.com +++ hübsche, vermietete Kapitalanlage - einfach herrlich hier zu wohnen+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
 Adresse: 63619 Bad Orb  
 Baujahr: 1999  
 Zimmerzahl: 2  
 Wohnfläche (ca.): 51 m²  
 Gesamtfläche (ca.): 55 m²  
 Nebenkosten (ca.): 330,- €  
 Balkon / Terrasse: ja  
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
 € 145.000,-**

> Etagenwohnung

> Bad Orb

> 2 Zimmer

> 51 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023769



## Objekteckdaten:

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung                     |
| Adresse                    | 63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis |
| Baujahr                    | 1999                              |
| Zimmerzahl                 | 2                                 |
| Wohnfläche (ca.)           | 51 m²                             |
| Gesamtfläche (ca.)         | 55 m²                             |
| Kaufpreis                  | 145.000,- €                       |
| Nebenkosten (ca.)          | 330,- €                           |
| Balkon / Terrasse          | ja                                |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                               |
| Energieausweis Werteklasse | C                                 |
| Energieausweis Baujahr     | 1999                              |
| Gartenfläche (ca.)         | 100 m²                            |
| Badezimmer                 | 1                                 |
| Befuerung                  | Gas                               |
| Keller (ca.)               | 3 m²                              |
| bezugsfrei ab              | VERMIETET                         |
| Provision für Käufer       | 2,975% zahlt Verkäufer            |

## Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage in der Altstadt von Bad Orb. Der interessante Grundriss umfasst zwei Zimmer, einen Küchenbereich, eine Diele, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Die an die Dachform angepasste Deckenhöhe und Deckengestaltung verleihen der Wohnung einen offenen und individuellen Charakter. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und stufenlosen Zugang zur Wohnung. Der nach Südosten ausgerichtete Balkon bietet insbesondere in den Morgenstunden angenehme Sonnenverhältnisse. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine flache, seniorengerechte Dusche. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls im Badezimmer vorhanden. Zur Wohnung gehören eine kleine Kücheneinrichtung sowie ein Kellerraum. Darüber hinaus steht innerhalb der Wohnanlage ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse als Gemeinschaftseigentum zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Hausreinigung, die Pflege des Grundstücks sowie den Winterdienst.

## Ausstattung:

Kapitalanlage Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich daher insbesondere für Kapitalanleger an, die eine bereits vermietete Immobilie

in zentraler Lage von Bad Orb suchen. Ausstattung - 2 Zimmer - Küchenbereich mit kleiner Kücheneinrichtung - Diele - Badezimmer mit Fenster - Fläche, seniorengerechte Dusche - Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad - Südostbalkon - Aufzug und stufenloser Zugang - Kellerraum - Gemeinschaftsraum mit Terrasse - Hausmeisterservice - Zentrale Altstadtlage - Wohnung derzeit vermietet Energieangaben Energiekennwert: 98 kWh Energieeffizienzklasse: C Energieträger: Gas Baujahr der Anlage: 1999 Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Wohnung und zum Gesamtobjekt zur Verfügung. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Altstadt von Bad Orb und verbindet eine zentrale Lage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, Parkanlagen sowie gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Durch die zentrale Lage und den stufenlosen Zugang eignet sich die Wohnung insbesondere auch für ältere Bewohner.

## Sonstiges:

Sie finden das 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: zahlt Verkäufer 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:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 2 Zimmer

> 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023769



Wohnen



Schlafen



Bad



Küchenbereich-Wohnen

- > Etagenwohnung
- > 51 m² Wohnfläche
- > Bad Orb
- > Objektnummer: 1001023769
- > 2 Zimmer

**Firmendaten:**

**Telefon:** 06052/1230  
**E-Mail:** [info@AS-Immobilien.com](mailto:info@AS-Immobilien.com)

Telefon: +49 (0) 60 52 / 12 30  
Fax: +49 (0) 60 52 / 90 96 20  
E-Mail: [info@as-immobilien.com](mailto:info@as-immobilien.com)  
Internet: [www.AS-Immobilien.com](http://www.AS-Immobilien.com)

**Ihre Notizen:**