

EXPOSÉ

AS-Immobilien.com +++Attraktive 4 Zimmer Eigentumswohnung mit 2 Balkonen, Garage und Einbauküche



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
 Adresse: 63619 Bad Orb
 Baujahr: 1985
 Zimmerzahl: 4
 Wohnfläche (ca.): 103 m²
 Gesamtfläche (ca.): 108 m²
 Balkon / Terrasse: ja
 Anzahl Garage / Stellplatz: 1
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
 € 296.000,-**

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

> Etagenwohnung

> Bad Orb

> 4 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023747



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1985
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	103 m ²
Gesamtfläche (ca.)	108 m ²
Kaufpreis	296.000,- €
Balkon / Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2023
Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	5 m ²
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,975% (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Die großzügige Wohnung liegt im Hochparterre und ist über nur wenige Stufen bequem zu erreichen. Auf ca. 103 m² Wohnfläche präsentiert sich ein funktioneller, gut nutzbarer Grundriss mit vier Zimmern, Küche, Bad, Diele und Gäste WC. Zwei überdachte Balkone erweitern den Wohnbereich nach außen und laden zum Verweilen ein. Zu der Wohnung gehört eine Garage für Ihr Fahrzeug; ein separater Kellerraum ist im Kaufpreis enthalten. Gemeinschaftsräume für Fahrräder sowie für Waschmaschinen stehen allen Hausbewohnern zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um Reinigung und Pflege der Anlage. Erhaltungsrücklagen sind vorhanden und werden fortlaufend gebildet. Die Wohnung ist frei und kann bei Bedarf kurzfristig übernommen werden.

Ausstattung:

Ausstattung Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche und bietet insgesamt eine zeitgemäße, gepflegte Ausstattung. Der Balkon zur Ostseite ist mit einer Markise versehen, mehrere Fenster sind mit elektrischem Rollladenantrieb ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist eine eigene Gas Heizanlage mit separatem Gaszähler sowie eigener Wasserzähler. Jede Wohnung im Haus besitzt eine eigene Heizungsanlage, sodass keine Heiz und Wasserkostenabrechnung über eine externe Abrechnungsfirma erforderlich ist. Modernisierungen im Überblick: ' Erneuerung der eigenen Gas Heizanlage im Jahr 2023 ' Erneuerung des Garagentors im Jahr 2022 ' Modernisierung des

Badezimmers und Erneuerung der Bodenbeläge im Jahr 2010 Energieausweis Ein Energieausweis ist in Vorbereitung. Sonstiges / Besichtigung Die Wohnung ist bezugsfrei und steht für Eigennutzer wie Kapitalanleger gleichermaßen zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Gerne vereinbaren Sie einen Termin mit Herrn Schmitt und überzeugen sich selbst von der hervorragenden, praktischen Wohnlage in Bad Orb. Wann möchten Sie diese Wohnung besichtigen?

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Bad Orb, nur wenige Schritte von den Parkanlagen entfernt. Die gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt lediglich 13 Einheiten und bietet ruhiges, angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen ins Grüne.

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

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023747



Wohnen - Balkon



nur wenige Stufen zur Wohnung



großes Wohnzimmer



separate Küche



Zimmer - 2.Balkon



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023747



Flur Wohnen



Bad



Zimmer



Bad



Bad - Waschmaschinenanschluss

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023747



Wohnen am Park - Hochparterre



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

