

# EXPOSÉ

## AS-Immobilien.com+++ BAD ORB am KURPARK: Komfortwohnung mit Lift und Tiefgarage+++



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
 Adresse: 63619 Bad Orb  
 Baujahr: 2019  
 Zimmerzahl: 3  
 Wohnfläche (ca.): 113 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 119 m<sup>2</sup>  
 Nebenkosten (ca.): 350,- €  
 Balkon / Terrasse: ja  
 Anzahl Garage / Stellplatz: 2

**Kaltmiete  
€ 1.380,-**

**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

> 3 Zimmer

> 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023267



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	113 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	119 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.380,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Kaution	3.720,- €
Balkon / Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2019
Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	6 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	01.07.2026
Provision für Mieter	-

## Objektbeschreibung:

Lage & Umgebung Die Wohnung bietet einen traumhaften Ausblick in Richtung Kurpark mit seinem idyllischen Kurparksee und altem Baumbestand. Die Innenstadt erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten - ebenerdig und durch den Park. Die Nähe zu Einrichtungen wie der Toskana Therme Bad Orb, der Konzerthalle und dem Gradierwerk unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Lage. Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Telefon: (0 60 52) 44 65 oder per email: info@as-immobilien.com Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung:

Freizeit & Lebensqualität Bad Orb überzeugt durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Besonders hervorzuheben sind: ' die moderne Toskana Therme Bad Orb ' das Naturschwimmbad im idyllischen Orbtal ' die Konzerthalle im Kurpark ' das historische Gradierwerk Bad Orb ' die liebevoll erhaltene Altstadt ' zahlreiche Veranstaltungen über das ganze Jahr hinweg Objektbeschreibung Diese großzügige, moderne 3-Zimmer-Komfortwohnung steht ab 01.07.2026 zur Vermietung bereit und befindet sich in einem hochwertigen

Mehrfamilienhaus (Baujahr 2019) mit nur 8 Wohneinheiten - direkt am Kurpark. Ausstattung im Überblick: ' Offener, heller Wohn- und Küchenbereich ' 2 weitere gut geschnittene Zimmer ' Modernes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche ' Gäste-WC ' Flur mit praktischem Abstellraum ' Überdachter Balkon (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Blick ins Grüne ' Kellerraum inklusive ' Gemeinschafts-Waschraum und Fahrradabstellflächen Parken: ' 2 Tiefgaragenstellplätze (im Mietpreis enthalten) Mietkonditionen Kaltmiete Wohnung: 1.240,00 € Tiefgaragen (2 Stellplätze): 140,00 € Gesamtmiete: 1.380,00 € zzgl. Nebenkosten Energieeffizienz: KfW-55-Standard (Energiebedarfsberechnung liegt vor) Wichtige Hinweise Haustierhaltung ist nicht gestattet In direkter Nachbarschaft befindet sich derzeit eine größere Baustelle. Während der Bauphase wird eine Schutzwand zum Nachbargrundstück errichtet, um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Die schicke, neuwertige Einbauküche kann von privat übernommen werden (optional). Die Wohnung ist bewohnt und Besichtigungen sind nur nach Terminabsprache möglich.

## Lagebeschreibung:

Wohnen, wo andere Urlaub machen - direkt am Kurpark Willkommen in Bad Orb - einem traditionsreichen Kurort, der seit über 150 Jahren für Gesundheit, Erholung und Lebensqualität steht. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Spessarts, umgeben von Wiesen und Wäldern, genießen Sie hier ein gesundes Wohnklima, frische Luft und vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die A66 ist schnell erreichbar und verbindet Sie bequem mit dem Rhein-Main-Gebiet sowie Richtung Fulda. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine gute Anbindung über Wächtersbach mit Anschluss an die Regionalbahn. Die rund 10.000 Einwohner zählende Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Gesundheitsangeboten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten - von Fachgeschäften in der charmanten Innenstadt bis hin zu Supermärkten im Gewerbegebiet.

## Sonstiges:

+++ Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur bearbeiten können, wenn Sie uns folgende Kontaktdaten nennen: Name, Vorname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse. Senden Sie einfach Ihre Anfrage per E-Mail oder Telefon (0 60 52)44 65 +++ Sämtliche Angaben zum Vermietungsobjekt stammen vom Eigentümer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Besichtigungstermine sind über unser Büro zu vereinbaren und gemeinsam mit uns möglich. Sie sind Eigentümer und denken an Verkauf? Sprechen wir darüber! Kostenfreie Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit mehr als 25 Jahren! Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Objektbesichtigung zur Verfügung. Ein Besuch auf unserer Internetseite lohnt sich: [www.AS-Immobilien.com](http://www.AS-Immobilien.com) Hier finden Sie unsere aktuellen Angebote in Bad Orb, Wächtersbach, Bad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023267



Soden-Salmünster, Gelnhausen und Umgebung!

## Objektbilder:



Wohnen - Essen



Aussicht vom Balkon



großer überdachter Balkon



**AS** IMMOBILIEN  
Besichtigung nach Vereinbarung



schickes Tageslichtbad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023267



hochwertige Böden

AS IMMOBILIEN



Top-Ausstattung im Hause

