

# EXPOSÉ

## AS-Immobilien.com +++Viel Platz für Ihre Familie! 2 Wohnungen bezugsbereit+++



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 63619 Bad Orb

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 252 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 365 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 591 m<sup>2</sup>

Sonstige Fläche (ca.): 113 m<sup>2</sup>

Anzahl Garage / Stellplatz: 4

**Kaufpreis**  
**€ 414.000,-**

**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

> Zweifamilienhaus

> Bad Orb

> 3 Zimmer

> 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023744



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	252 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	365 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	591 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (ca.)	113 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	414.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	2013
Unterkellert	ja
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	5,95 % Käuferprovision (inkl. MWSt)

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Bad Orb. 2 Wohnungen sind frei und können von den Käufern bezogen werden. Eine Wohnung ist vermietet. Die Immobilie bietet eine solide Bausubstanz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie attraktive Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger. Objektdetails: Die Hauptwohnung im Obergeschoss ist frei und verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer, Küche, Bad, separate Dusche, Gäste-WC und Balkon. Eine Einbauküche sowie ein Kaminofen sind vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich steht ein ausgebauter Dachboden mit wohnlichem Charakter zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit Balkon! Diese Wohnung mit ca. 68 qm Wohnfläche ist ebenfalls frei und bezugsfertig.

## Ausstattung:

Eine interessante Immobilie mit guter Substanz, vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und attraktiver Lage - sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren geeignet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Das Haus hat 3 Wohnungen; 2 Wohnungen sind frei. Hier könnten Käufer selbst einziehen oder neu vermieten. Eine Wohneinheit ist vermietet und sichert regelmäßige Mieteinnahmen. Die 6-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss/Dachgeschoss, ca. 128 qm ist frei Die 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss umfasst, ca. 56 qm ist vermietet Die

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss etwa, ca. 68 qm ist frei Das Haus ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss bietet ca. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die als Lager, Hobbyraum, Gästezimmer sowie für Heizungs- und Wascheinrichtungen genutzt wurden. Der Keller ist sowohl innenliegend als auch über einen separaten Zugang vom Hof aus begehbar. Zum Haus gehören eine massive Doppelgarage, mehrere PKW-Stellplätze im Hof, überdachte Fläche (Carport) sowie ein kleines Nebengebäude mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Werkstatt oder Lager). Eine Gartenfläche rundet das Angebot ab. Bausubstanz: Das Gebäude wurde in drei Bauabschnitten in massiver Bauweise errichtet: -Ursprüngliches Baujahr ca. 1938 als Doppelhaushälfte -Erweiterung im Jahr 1962 -Aufstockung und Dachausbau 1989 Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1962. Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instandgehalten. Die vermieteten Einheiten befinden sich in sehr gutem Gesamtzustand. Die Hauptwohnung war zuletzt ebenfalls vermietet und steht nun den Käufern zur Verfügung. Energieausweis: Öl, 215 kWh, Baujahr des Wärmeerzeugers 2013

## Lagebeschreibung:

Lage und Infrastruktur: Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Bad Orb. Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Kurstadt verzeichnet eine positive städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung. Die Nähe zur A66 sowie der Bahnanschluss im benachbarten Wächtersbach sorgen für eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und die umliegenden Städte.

## 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 an Käufer/Käuferin eine Maklercourtage in Höhe von 5,95 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und durch den Käufer/Käuferin 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 Courtaganspruch 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

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744



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

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744



gepflegte Küche inklusive



Hausansicht Straße



großes Tageslichtbad



Bild15

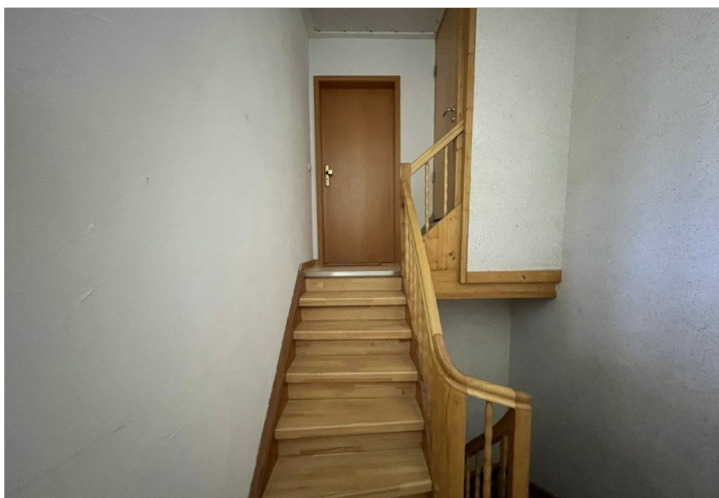
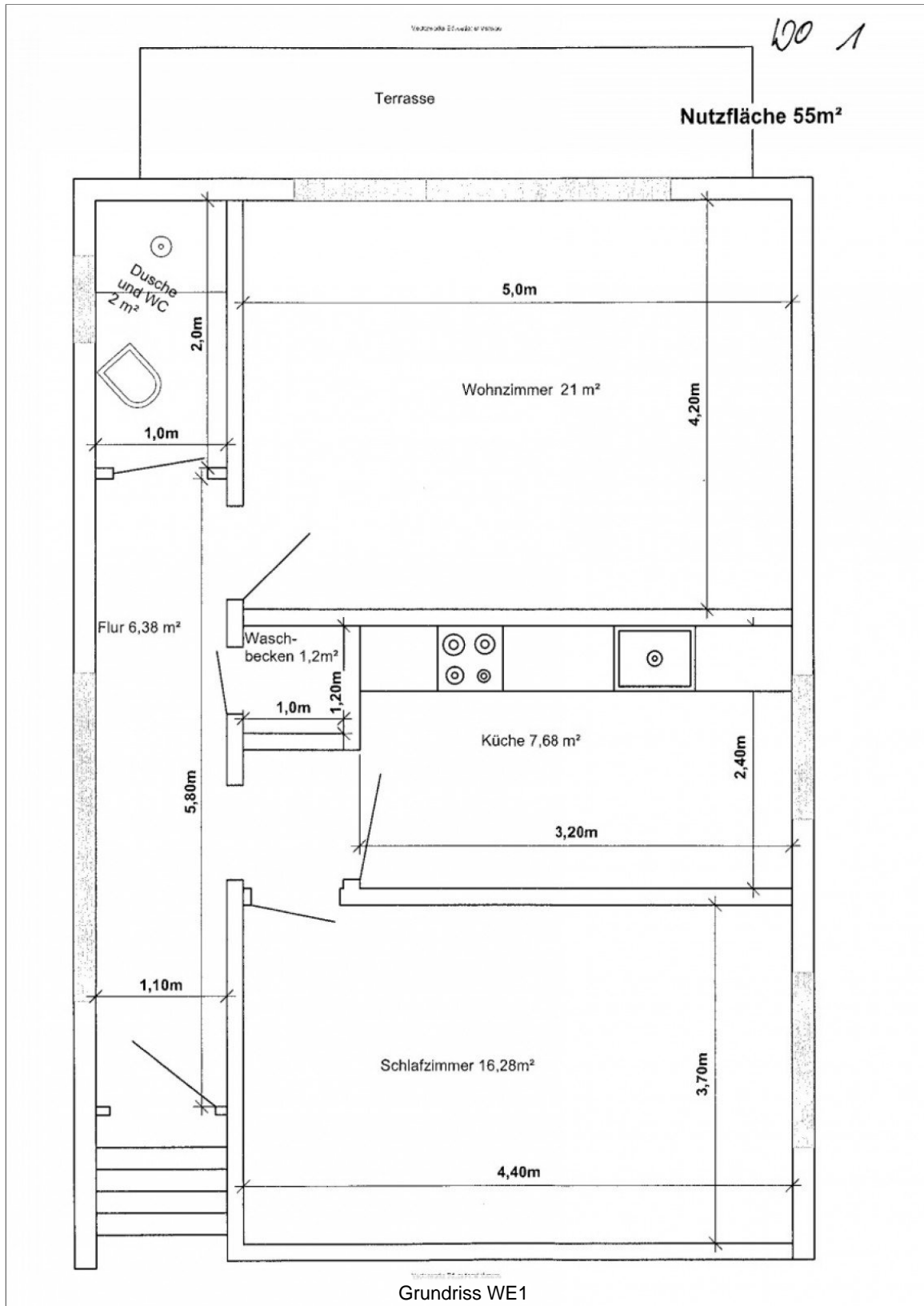


Bild14

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

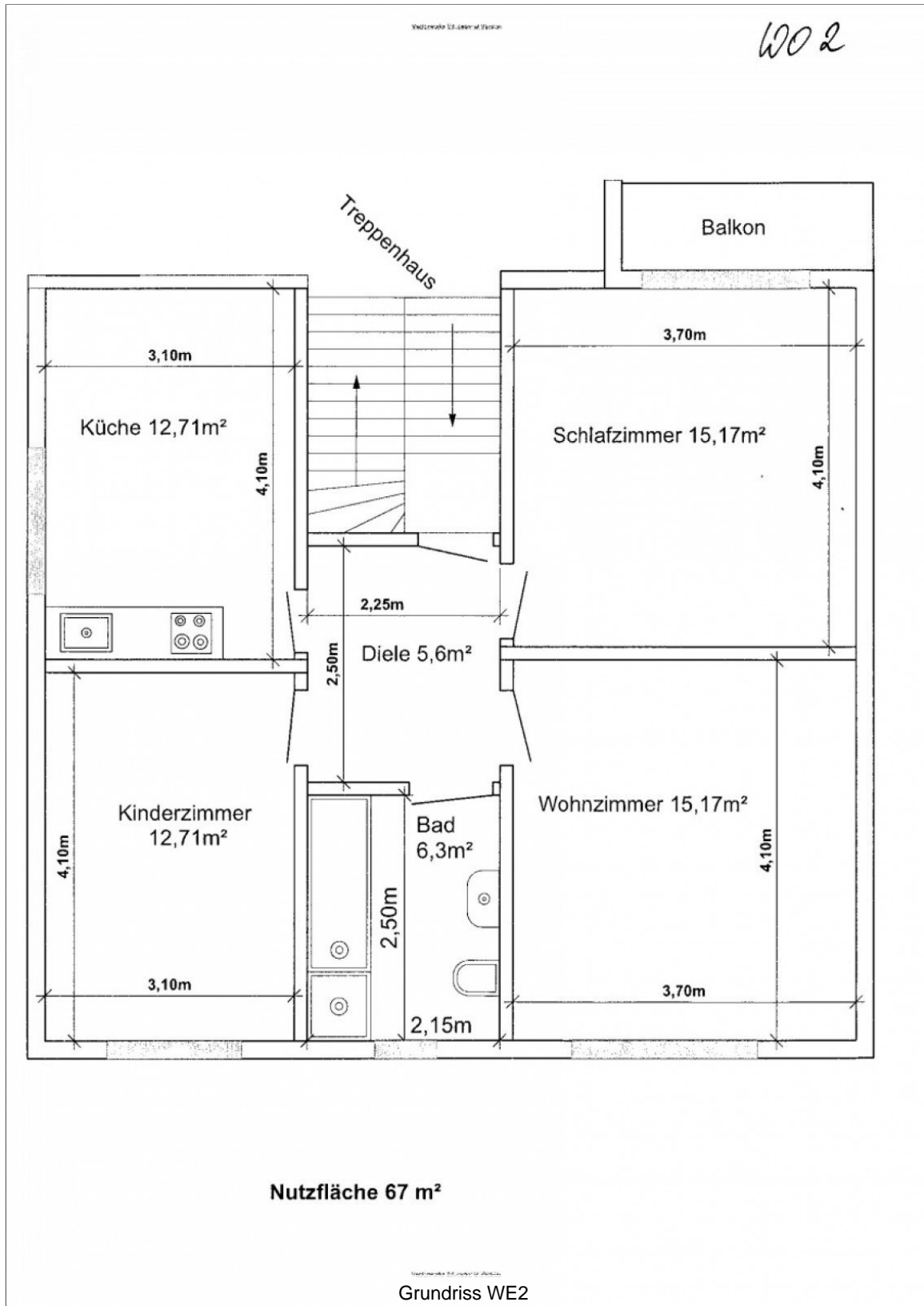
- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

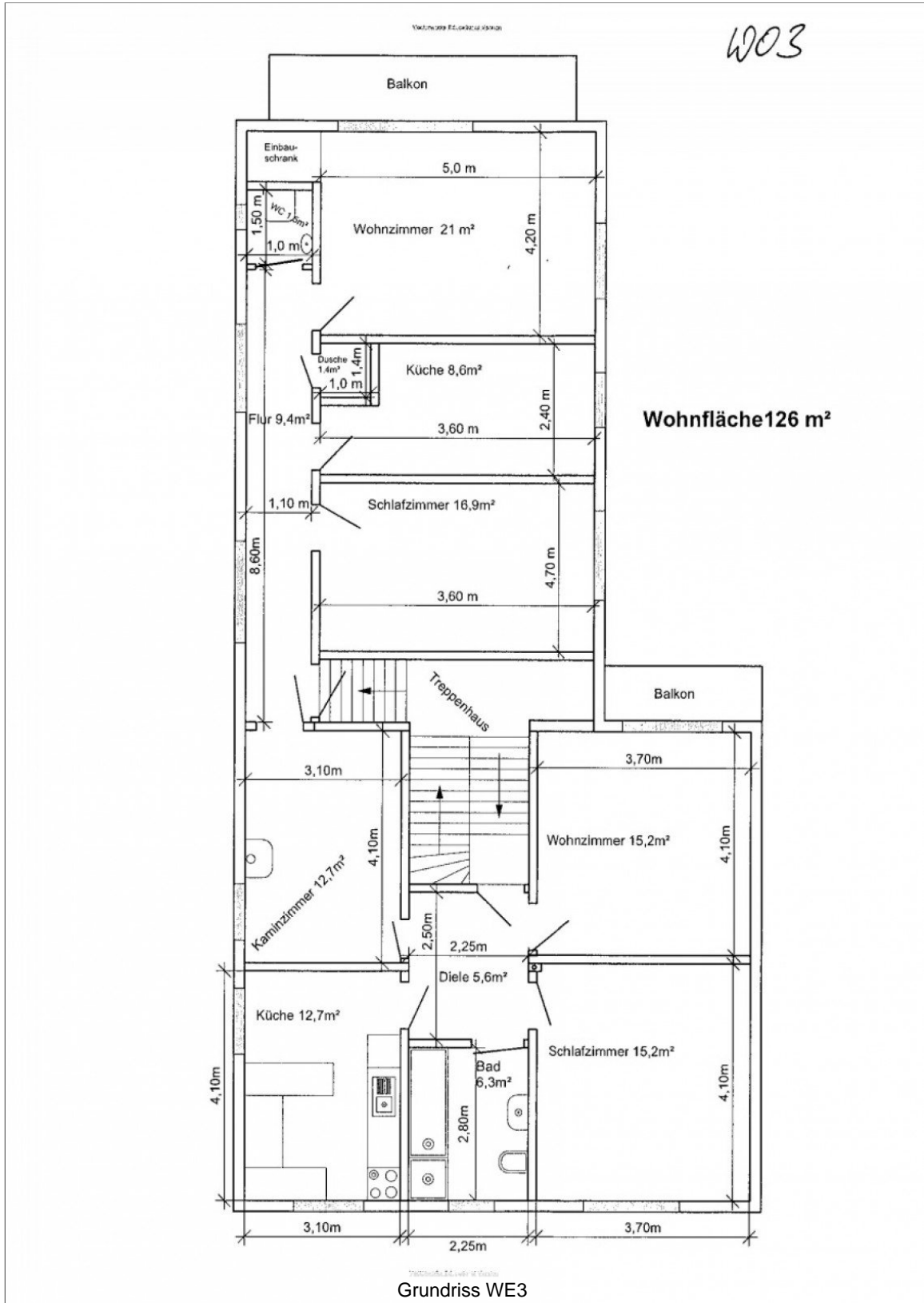
- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023744

