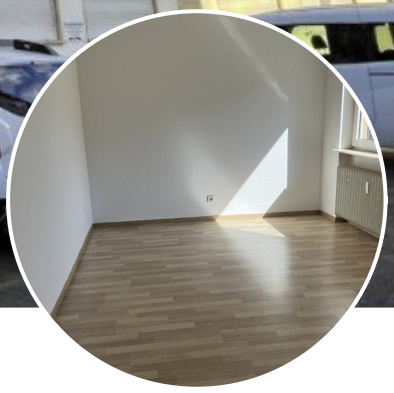
EXPOSÉ

AS-Immobilien.com+++Mehrfamilienhaus mit Praxisflächen in begehrter Wohnlage von Bad Orb



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 63619 Bad Orb

Baujahr: 1976

Wohnfläche (ca.): 468 m²

Gesamtfläche (ca.): 733 m²

Grundstücksfläche (ca.): 332 m²

Sonstige Fläche (ca.): 265 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 6

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis € 748.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Bad Orb
> 733 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023748

Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1976
Wohnfläche (ca.)	468 m²
Gesamtfläche (ca.)	733 m²
Grundstücksfläche (ca.)	332 m²
Sonstige Fläche (ca.)	265 m²
Kaufpreis	748.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	6
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	2015
Anzahl der Einheiten	8
Gewerbeeinheiten	1
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% (inkl. MwSt.) jede Partei

Objektbeschreibung:

Mehrfamilienhaus mit Praxisflächen in begehrter Wohnlage von Bad Orb Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial In einer der gefragtesten Wohnlagen von Bad Orb, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt und den weitläufigen Parkanlagen des Kurparks und Orbtal entfernt, befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit separaten Praxisflächen. Die hervorragende Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet sowohl Mietern als auch Gewerbetreibenden ein attraktives Umfeld. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und umfasst mehrere Wohneinheiten unterschiedlicher Größen von 45 m² bis 122 m² Wohnfläche, sowie eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 95 m². Aktuell sind 4 Einheiten vermietet. 3 Wohnungen sowie die Praxis sind frei und bieten dem künftigen Eigentümer die Möglichkeit einer individuellen Modernisierung und Neuvermietung nach eigenen Vorstellungen. Gerade die freien Wohneinheiten eröffnen dem Erwerber die Möglichkeit, Modernisierungsmaßnahmen individuell umzusetzen und das Objekt langfristig weiterzuentwickeln. Grundstück Das Grundstück umfasst ca. 332 m². Der geringe Grundstücksanteil bedeutet wenig Pflegeaufwand und gleichzeitig eine wirtschaftlich attraktive Ausnutzung mit hoher Gebäudefläche - ein Vorteil insbesondere für Kapitalanleger.

Ausstattung:

Kellergeschoss -Kellerabteile für die Wohnungen -Waschraum -Heizungsraum -Öllager Weitere Kellerräume Erdgeschoss -Ehemalige Praxis-/Büroräume mit ca. 95 m² Nutzfläche, zuletzt als Massagepraxis genutzt, derzeit frei -Zwei Garagen sowie Abstellflächen -Eine Garage vermietet, eine Garage frei 1. Obergeschoss -2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 59 m² Wohnfläche. vermietet. -2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 59 m² Wohnfläche. frei 2. Obergeschoss -Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und ca. 122 m² Wohnfläche -Die 4 Zimmerwohnung ist frei, nicht vermietet. Dachgeschoss Hier ist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 100 m² vorhanden. Es bietet sich hier auch an, eine große Wohnung zu schaffern. Derzeit sind 2 Wohnungen über einen Flur zu erreichen: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon mit ca. 51 m² Wohnfläche (vermietet) und eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon mit ca. 45 m² Wohnfläche (frei) Anbau über den Garagen Erdgeschoss -Zwei Garagen mit zusätzlichen Abstellflächen 1. Obergeschoss -1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 48 m² Wohnfläche. vermietet. 2. Obergeschoss -1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 48 m² Wohnfläche. vermietet. Dachgeschoss -Ausgebauter Raum mit ca. 36 m², wohnlich nutzbar und derzeit von Mietern genutzt Bauweise und Ausstattung Das Hauptgebäude wurde 1976 errichtet, der Anbau folgte 1977. Die massive Bauweise, die durchdachte Grundrissgestaltung und die attraktive Lage bilden eine solide Grundlage für eine nachhaltige Investition. Zur Ausstattung gehören unter anderem: -Massives Mauerwerk -Satteldach mit Ziegeleindeckung -Kunststofffenster überwiegend aus dem Baujahr, teilweise erneuerte Dachfenster -Öl-Zentralheizung mit 2015 erneuertem Heizkessel und Warmwasserspeicher -Massives Treppenhaus mit Kunststeinbelag in Marmoroptik -Aluminium-Haustür mit Glaseinsatz

Lagebeschreibung:

Die Lage zählt zu den beliebten Wohnlagen von Bad Orb. Die historische Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie der weitläufige Kurpark sind bequem fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus urbaner Nähe und hoher Aufenthaltsqualität macht den Standort sowohl für Bewohner als auch für gewerbliche Nutzer besonders attraktiv. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Gastronomie, einem Pflegeheim sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Für die Praxis- oder Büroräume im Erdgeschoss bieten sich daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und gute Vermietungschancen. Energieausweis Endenergieverbrauch: 173 kWh/(m²·a) Energieträger: Heizöl Baujahr Wärmeerzeuger: 2015

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Bad Orb
> 733 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023748

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:

BILD3

BILD4

BILD5

BILD6

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Bad Orb
> 733 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023748

BILD7

BILD11

BILD9

BILD12

BILD10

BILD14

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Bad Orb
> 733 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023748

BILD8

BILD15

BILD13

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Bad Orb

> 733 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023748

Ansprechpartner:

AS Immobilien Inh. Burkhard Schmitt

Telefon: 06052/1230
E-Mail: info@AS-Immobilien.com

Firmendaten:

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

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026