EXPOSÉ

Bad Orb gepflegtes Mehrfamilienhaus - Hauptwohnung frei zur Eigennutzung +++



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 63619 Bad Orb

Baujahr: 1957

Wohnfläche (ca.): 289 m²

Gesamtfläche (ca.): 371 m²

Grundstücksfläche (ca.): 528 m²

Sonstige Fläche (ca.): 82 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 4

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 540.000,-

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Orb
> 371 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023742



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1957
Wohnfläche (ca.)	289 m²
Gesamtfläche (ca.)	371 m²
Grundstücksfläche (ca.)	528 m²
Sonstige Fläche (ca.)	82 m²
Kaufpreis	540.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2013
Anzahl der Einheiten	4
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% (inkl. MwSt.) beide Parteien

Objektbeschreibung:

Mehrfamilienhaus in Bad Orb - vier vermietete Wohnungen und Doppelgarage. Attraktive Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen sowie Möglichkeit der Eigennutzung in ruhiger Wohnlage. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Bad Orb bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit: Vier Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie eine Doppelgarage. Damit eignet sich die Immobilie ideal zur langfristigen Vermietung und als solide Ergänzung eines Immobilienbestandes. Gleichzeitig eröffnet die Aufteilung perspektivisch auch Möglichkeiten für eine Eigennutzung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und guten Wohnlage von Bad Orb, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenso wie der nahegelegene Ortsrand mit Wiesen und Feldern in wenigen Gehminuten erreichbar. So verbindet die Lage die Vorteile einer guten Infrastruktur mit der Nähe zu Natur und Erholung. Baujahr 1957 / 1968. Im Jahr 1993 wurde das Gebäude umfangreich renoviert und saniert. Energieausweis: 227 kWh, G, Gas, Baujahr Wärmebereiter 2013. Photovoltaik.

Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt rund 289 m² Wohnfläche, verteilt auf vier abgeschlossene Wohneinheiten: Untergeschoss-ca.61,23 m² Wohnfläche. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über Küche, Flur und Dusche/WC. Besonders praktisch ist der eigene Zugang direkt vom Hof, wodurch die Einheit über eine hohe Eigenständigkeit verfügt. Ergänzend stehen im Untergeschoss Kellerräume und weitere allgemeine Nutzflächen zur Verfügung. Erdgeschoss-ca.125 m² Wohnfläche. Die großzügigste Wohnung bietet 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Gäste-WC sowie einen Balkon. Ein besonderes Highlight ist die ca. 60 m² große, teilweise überdachte Terrasse. Sie bietet viel Platz für Aufenthalt, Freizeit und geselliges Beisammensein. Von der Terrasse besteht zudem ein direkter Zugang zur angrenzenden Garage. Diese Wohnung ist frei und für eine künftige Eigennutzung ideal! Obergeschoss-ca. 64 m² Wohnfläche. Hier befinden sich 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur und Balkon. Die gut nutzbare Wohnfläche bietet eine attraktive klassische Raumaufteilung. Dachgeschoss-ca. 38 m² Wohnfläche. Die kompakte Wohnung besteht aus einem Zimmer, einer Wohnküche sowie Dusche/WC und eignet sich ideal für eine Einzelperson oder als kleine, gut vermietbare Einheit. Solide Bauweise und gepflegter Gesamtzustand Das ursprünglich 1957 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahre mehrfach erweitert - unter anderem 1968/1969 sowie durch einen weiteren Anbau im Jahr 1993 - und darüber hinaus umfangreich saniert und modernisiert. Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Das Dach ist mit Ziegeleindeckung versehen. Für die Wärmeversorgung sorgt eine Gas-Zentralheizung. Kollektoren unterstützen die Warmwasserbereitung. In der Erdgeschosswohnung sorgt zusätzlich ein Kaminofen für behagliche Wärme und Wohnatmosphäre. Eine Photovoltaikanlage ergänzt die technische Ausstattung und bringt weitere Erträge ein. Garage, Stellplätze und Freiflächen.

Lagebeschreibung:

Interessant für Kapitalanleger! Die Immobilie überzeugt insbesondere durch die Kombination aus vier Wohnungen, unterschiedlichen Wohnungsgrößen, zusätzlicher Doppelgarage und einer gefragten Wohnlage in Bad Orb. Drei Wohneinheiten sowie die Doppelgarage sind derzeit vermietet. Der Käufer übernimmt somit ein bereits funktionierendes Mietobjekt mit bestehenden Mietverhältnissen und laufenden Einnahmen. Die Hauptwohnung wird frei. Ein interessantes Anlageobjekt für Kapitalanleger, die Wert auf eine breit aufgestellte Vermietung und einen gepflegten Immobilienbestand legen. Gleichzeitig bietet das Mehrfamilienhaus aufgrund seiner Aufteilung interessante Perspektiven für eine spätere teilweise oder vollständige Eigennutzung. Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über Mieteinnahmen, Mietverhältnisse, Modernisierungen und weitere Details zur Immobilie.

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

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Orb
> 371 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023742



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:



Hauseingang



Ruhige Lage in gutem Wohnumfeld



Doppelgarage



Solide. Gepflegt. Vermietet.

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Orb
> 371 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023742





gemütliche Stunden auf der Terrasse



Innentüren



Treppenhaus



Hauseingangsbereich EG



Heizung

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Orb
> 371 m² Fläche
> Objektnummer: 1001023742



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