

EXPOSÉ

RESERVIERT+++AS-Immobilien.com +++ 2 Zimmer mit Balkon und Garten-Neubau mit Lift in Stadtlage +++



ECKDATEN

Objektart: Terrassenwohnung  
Adresse: 63619 Bad Orb  
Baujahr: 2023  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 59 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 69 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 200,- €  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1  
Wesentlicher Energieträger: Alternativ

**Kaltmiete  
€ 690,-**

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

> Terrassenwohnung

> Bad Orb

> 2 Zimmer

> 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023590



## Objekteckdaten:

Objektart	Terrassenwohnung
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	69 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	690,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Kaution	2.070,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Gartenfläche (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
Befuerung	Alternativ
Keller (ca.)	10 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	RESERVIERT
Provision für Mieter	- zahlt Vermieter

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Wohnung verfügt über 2 Zimmer mit Küchenbereich im großzügigen Wohnraum, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum sowie eine herrliche große Terrasse mit angrenzendem Rasenbereich. Der Clou: von hier kommen Sie über eine Treppe in einen weiteren Gartenbereich mit Rasenfläche. Ihre Waschmaschine findet im Badezimmer ihren Platz, clever abgegrenzt und praktisch integriert. Ideal für eine berufstätige Einzelperson oder Rentner bzw. Rentnerin.

## Ausstattung:

Highlights im Überblick: -Energiebedarfsausweis mit einem Endenergiebedarf von 17,6 kWh Modernste Wärmepumpe/Strom-Mix, Baujahr des Wärmeerzeugers: 2023, Energieeffizienzklasse A+ -Hochwertige Bauweise und Ausstattung vor Ort -Komfortable schicke bodengleiche Dusche -Angenehme Fußbodenheizung mit Wärmepumpe -Lift im Gebäude -Elektrische Rollläden -Fahrrad-Abstellfläche in Tiefgarage -großer Keller im Mietpreis enthalten -Nichtraucher -Haustiere auf Anfrage Miete Wohnung Eu 620,00 Miete Tiefgaragen-Stellplatz Eu 70,00 Gesamtmiete: Eu 690,00 Eine gepflegte neuwertige Küchenzeile

kann von Mieterin auf dem Wege des Privatkaufs (VB) optional erworben werden. Die Wohnung ist noch bewohnt. Besichtigungen nur nach Terminvereinbarung: (06052)4465

## Lagebeschreibung:

Diese hochwertige neuwertige Etagenwohnung mit Lift befindet sich in einer stadtnahen Wohnlage, die Ihnen ein komfortables und entspanntes Leben ermöglicht. Zu Fuß gelangen Sie mühelos ins Stadtzentrum, wo Sie die Vorzüge dieser charmanten Kurstadt genießen können. Die Wohnung können Sie bequem über einen Aufzug von der Tiefgarage bzw. dem Keller erreichen. Für Fahrradliebhaber stehen Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Diese Lage ist nicht nur für Senioren ideal, sondern auch für Berufstätige, die eine schnelle Anbindung an die Autobahn schätzen. Sie erreichen die A66 ohne eine einzige Ampel nach nur etwa 4 Kilometern. Der Bahnhofanschluss Wächtersbach mit erstklassigen Verbindungen nach Rhein-Main oder Fulda liegt etwa 10 Kilometer entfernt. Der Busbahnhof Bad Orb-Wächtersbach ist in ca. 7 Gehminuten zu Fuß erreichbar. Mit dieser erstklassigen Stadtlage haben Sie sämtliche Annehmlichkeiten wie die Innenstadt, Einkaufsmärkte, Bäcker, Metzger, Apotheke, Busbahnhof und sogar eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe. Der Zugang zur Wohnung ist ohne Stufen möglich.

## Sonstiges:

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: Die Maklercourtage ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und jeweils vom KÄUFER 2,38 % und vom VERKÄUFER 2,38 % inklusive MWSt. 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 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

- > Terrassenwohnung
- > Bad Orb
- > 2 Zimmer

- > 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023590



Balkon - Eingang Wohnen



Schlafen



Hausansicht - Eingang



schickes,gepflegtes Bad



sehr großer Balkon



der CLOU: eigener kleiner Garten

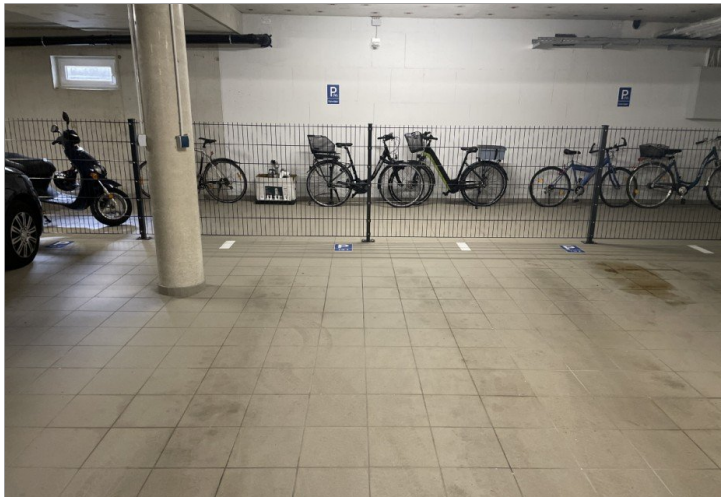
# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Bad Orb
- > 2 Zimmer

- > 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023590



XXL Keller im Mietpreis enthalten



PKW-Stellplatz



Bad und Waschecke



