

# EXPOSÉ

RESERVIERT+++AS-Immobilien.com +++Ein Juwel unter den Eigentumswohnungen in Bad Orb-wohnen am Park++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
 Adresse: 63619 Bad Orb  
 Baujahr: 2011  
 Zimmerzahl: 3  
 Wohnfläche (ca.): 101 m²  
 Gesamtfläche (ca.): 109 m²  
 Nebenkosten (ca.): 400,- €  
 Etage: 1  
 Balkon / Terrasse: ja

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

> Etagenwohnung

> Bad Orb

> 3 Zimmer

> 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023762



## Objekteckdaten:

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung                     |
| Adresse                    | 63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis |
| Baujahr                    | 2011                              |
| Zimmerzahl                 | 3                                 |
| Wohnfläche (ca.)           | 101 m <sup>2</sup>                |
| Gesamtfläche (ca.)         | 109 m <sup>2</sup>                |
| Kaufpreis                  | auf Anfrage                       |
| Nebenkosten (ca.)          | 400,- €                           |
| Etage                      | 1                                 |
| Balkon / Terrasse          | ja                                |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 2                                 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                               |
| Energieausweis Werteklasse | A+                                |
| Energieausweis Baujahr     | 2011                              |
| Badezimmer                 | 1                                 |
| Befuerung                  | Gas                               |
| Keller (ca.)               | 8 m <sup>2</sup>                  |
| bezugsfrei ab              | RESERVIERT                        |
| Provision für Käufer       | 2,38% inkl. MwSt. beide Parteien  |

## Objektbeschreibung:

Insgesamt befinden sich nur 6 Wohnungen im Hause. Durch die Hausverwaltung sind hier alle regelmäßigen Arbeiten wie Hausreinigung, Tonnenservice, Winterdienst und Grundstückspflege organisiert. Insgesamt ein top gepflegtes Objekt in bester Lage. Die monatliche Vorauszahlung auf das Wohngeld als Eigentümer beträgt derzeit Eu 400,- inkl. Rücklagenbildung. Erhaltungsrücklagen sind gebildet. Energieverbrauchsausweis: 108 kWh, D, Gas, Baujahr 2011. Die Wohnung wird in wenigen Tagen frei, gerne sagen wir Ihnen mehr - vereinbaren Sie einen Termin! Weitere Informationen und Fotos gerne vorab auf Anfrage.

## Ausstattung:

In kleiner, feiner Hausgemeinschaft, im 1. Obergeschoss gelegen und mit dem Aufzug bequem zu erreichen bietet Ihnen diese Wohnung auf über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Zimmer, separate Küche, Bad, Gäste-WC mit Dusche, Abstellraum und zwei schöne Balkone. Weiterhin gehört ein geräumiger Kellerraum mit 8 m<sup>2</sup>, ein Garagenplatz und ein PKW-Platz direkt vor der Haustüre dazu. Von der Garage haben Sie direkten Zugang in das Kellergeschoss zum Aufzug. Ein

Gemeinschaftswasch-/Trockenraum ist vorhanden. Die beiden Balkone sind besonders zu erwähnen, ein Balkon mit Morgensonne nach Osten und ein Balkon nach Westen in Richtung Abendsonne. Die Balkone sind teilweise überdacht und windgeschützt. Ein helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster zur Sonnenseite. Die Küche ist ein abgeschlossener Bereich inkl. der vorhandenen Einbauküche. Praktische Einbauten wie Garderoben-/und Kleiderschrank und Badezimmersmöbel sind vorhanden. Überwiegend Parkettboden, weiße, stilvolle Türen, insgesamt eine gepflegte und hochwertige Ausstattung.

## Lagebeschreibung:

Diese Wohnung befindet sich direkt am Park, nahe Konzerthalle, Gradierwerk, Therme und dem schönen Orbtal. Der Weg zur Innenstadt führt Sie durch den Kurpark. Schöner geht es nicht.

## Sonstiges:

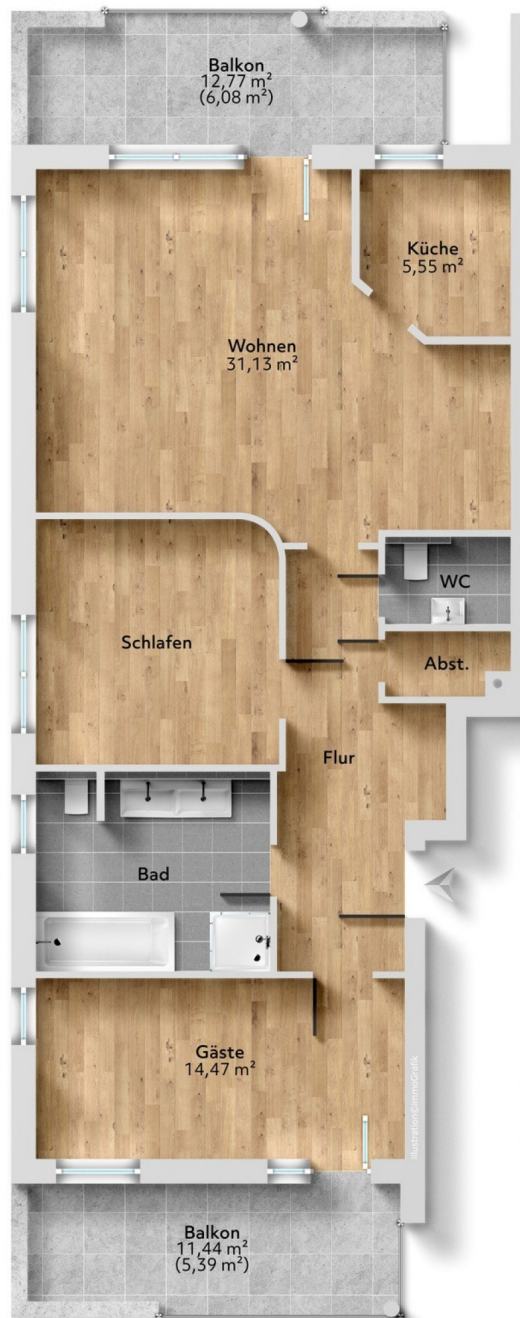
Sie finden unser Büro im Herzen der Kurstadt Bad Orb in der Sauerbornstr. 7 am Kurpark / Salinenplatz im Ärztehaus Domus Medicus. GELDWÄSCHEGESETZ (GWG): Als Makler sind wir verpflichtet, den Anforderungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Bitte helfen Sie uns, den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen 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 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](http://www.AS-Immobilien.com)

- > Etagenwohnung
- > Bad Orb
- > 3 Zimmer

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023762



## 1. Obergeschoss WE3



Grundriss unmöbliert

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- 
- A 3D isometric floor plan of a modern apartment, viewed through a circular cutout. The plan includes the following rooms and features:
- Wohnen (Living Room):** 31.13 m², featuring a large sofa, a coffee table, and a fireplace.
  - Schlafen (Bedroom):** Features a double bed with a blue and green color scheme, a bedside table, and a lamp.
  - WC (Toilet):** Located near the living area.
  - Abst. (Bathroom):** Located near the bedroom.
  - Flur (Hallway):** Connects the living area, bedroom, and bathroom.
  - Bad (Bath):** Features a bathtub, a sink, and a toilet.
- The floor is made of light-colored wood, and the walls are white. The furniture is modern and minimalist.

**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](mailto:info@as-immobilien.com)  
Internet: [www.AS-Immobilien.com](http://www.AS-Immobilien.com)

**Ihre Notizen:**