

EXPOSÉ

VERKAUFT++AS-Immobilien +++Stilvolle Villa mit Bürofläche - Ein architektonisches Unikat in Bad Orb+



ECKDATEN

Objektart: Villa
 Adresse: 63619 Bad Orb
 Baujahr: 1925
 Zimmerzahl: 8
 Wohnfläche (ca.): 298 m²
 Gesamtfläche (ca.): 379 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 886 m²
 Sonstige Fläche (ca.): 55 m²
 Anzahl Garage / Stellplatz: 4

**Kaufpreis
auf Anfrage**

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

- > Villa
- > Bad Orb
- > 8 Zimmer

> 298 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023720



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1925
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	298 m²
Gesamtfläche (ca.)	379 m²
Grundstücksfläche (ca.)	886 m²
Sonstige Fläche (ca.)	55 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1925
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Befuerung	Öl
Keller (ca.)	26 m²
bezugsfrei ab	VERKAUFT
Provision für Käufer	2,38% (inkl. MWSt) jede Partei

Objektbeschreibung:

Stilvolle Villa mit Bürofläche - Ein architektonisches Unikat in Bad Orb
Eine Immobilie für Liebhaber besonderer Architektur und historischer Bausubstanz. Außergewöhnliche Einfamilien-Villa mit Büro-/Praxisfläche oberhalb der Parkanlagen von Bad Orb. Errichtet um 1925 in repräsentativer Massivbauweise mit Sandstein-Sichtmauerwerk, steht dieses Anwesen aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen unter Denkmalschutz. Bereits auf den ersten Blick wird deutlich: Hier erwartet Sie kein alltägliches Wohnhaus, sondern ein architektonisches Schmuckstück mit unverwechselbarem Charakter. Historie & Bauweise Die Villa wurde um 1925 erbaut und erhielt ca. 1974 einen harmonisch angepassten Anbau sowie ein Garagengebäude. Bis heute wurde das Anwesen als Einfamilienhaus mit Bürofläche (Architekturbüro) genutzt. Stilvolle Details wie das Biberschwanz-Dach, Holzfenster mit teils kunstvoller Bleiverglasung im Jugendstil-Anklang und das charaktervolle Sandsteinmauerwerk machen das Haus zu einer echten Rarität.

Ausstattung:

Diese Villa ist weit mehr als nur eine Immobilie - sie ist ein Stück Baugeschichte und bietet Ihnen die Möglichkeit, Wohnen, Arbeiten und historische Architektur unter einem Dach zu vereinen. Als Kulturdenkmal

nach §2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Quelle:

<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> Der erste Schritt: Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit AS-Immobilien und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem seltenen Angebot. Raumaufteilung Garagengebäude: Platz für Fahrzeuge, derzeit teils auch als Öltankraum genutzt. Erdgeschoss: Bürofläche mit separatem Zugang und großzügige Terrasse über der Garage. Obergeschoss: Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Gartenterrasse, Diele, WC und Besprechungsraum sowie Hobbyräume, ehemals Kaminzimmer und Schwimmhalle; Schwimmbad derzeit außer Funktion. Dachgeschoss: 3-4 Schlafräume und Badezimmer. Flächen im Überblick: Bürofläche ca. 93 m². Wohnfläche ca. 205 m². Nutzfläche (Hobby/Schwimmbad, Heizung) ca. 55 m². Keller/waschen ca. 26 m². Im Garten ergänzt ein massives Grillhäuschen das Gesamtbild von Haus, Garage und Garten. Ausstattung & Zustand Die technische Ausstattung umfasst aktuell eine Öl-Zentralheizung (Firma Viessmann), Kunststofftanks sowie einen Elektroschrank aus ca. 1998. Stromleitungen stammen überwiegend aus den 1970er Jahren. Sanierungen sind erforderlich, Bodenbeläge, Sanitärbereiche, Malerarbeiten sind mindestens zu erneuern - eine ideale Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur, dieses Denkmal fachgerecht zu modernisieren und mit neuem Leben zu füllen. Kaufpreis dieser besonderen Immobilie auf Anfrage.

Lagebeschreibung:

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Nur etwa 1 km von der Altstadt entfernt, ca. 300 zu den bekannten Parkanlagen mit Konzerthalle, Gradierwerk und der Toskana Therme. Wenige Gehminuten bis in die pure Natur des beliebten Wintersbergs. So verbinden sich die Annehmlichkeiten der Stadt mit naturnaher Erholung in einzigartiger Weise.

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 2,38 % 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

- > Villa
- > Bad Orb
- > 8 Zimmer

- > 298 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023720



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! Kasterlee Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 www.AS-Immobilien.com

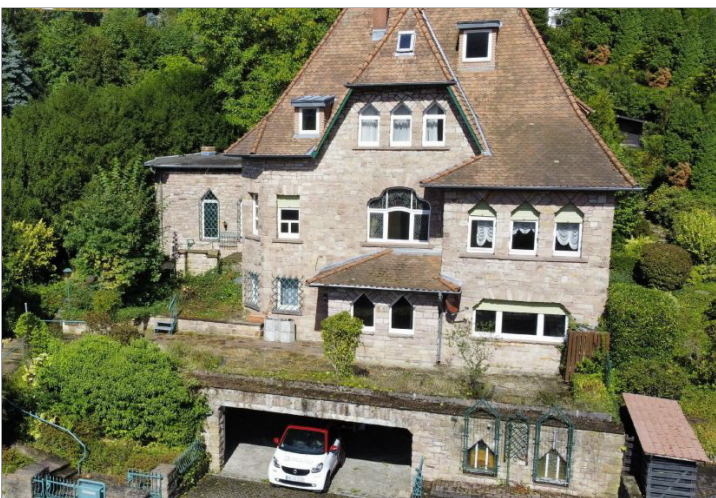
Objektbilder:



Villa - Gartenansicht



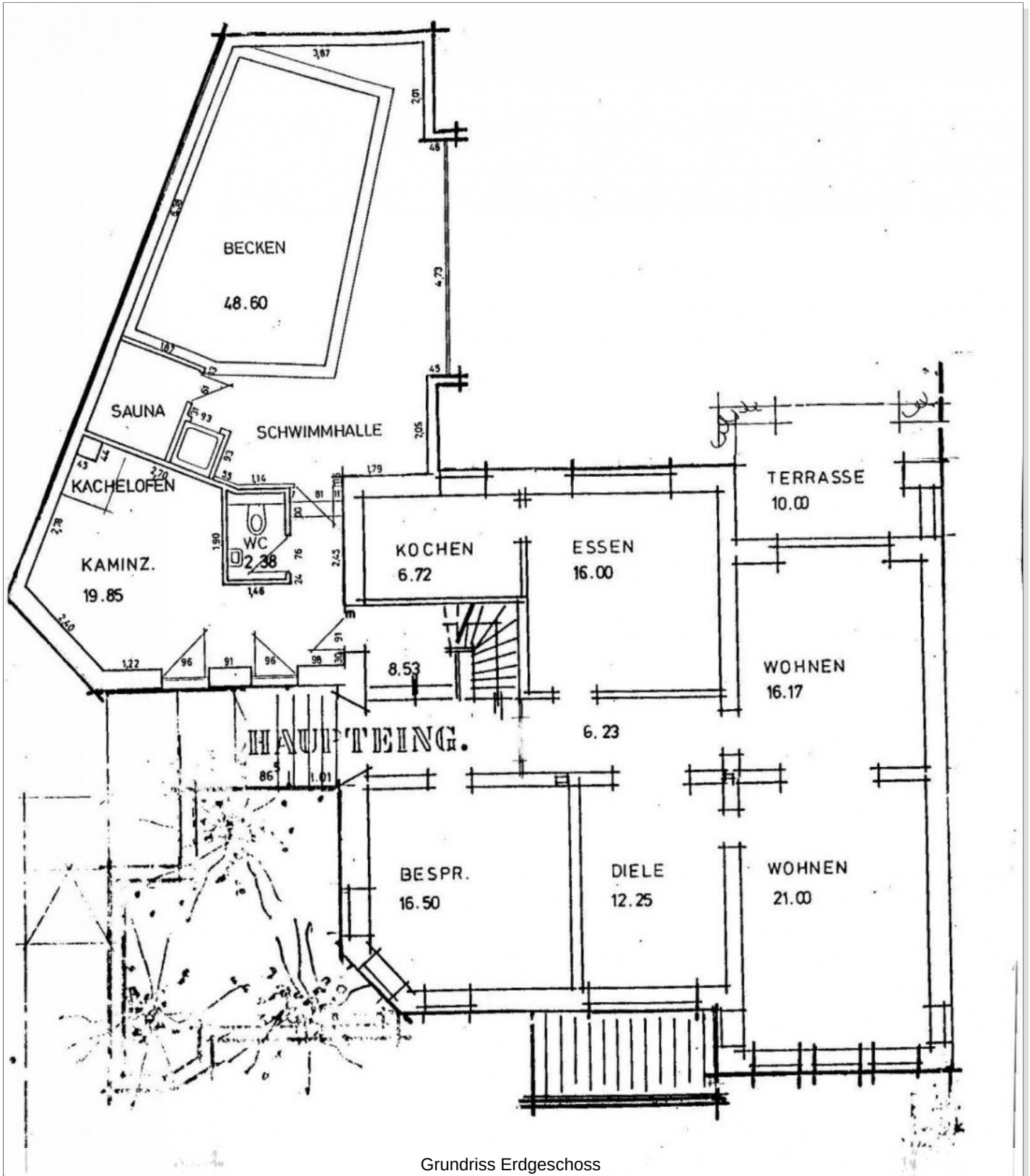
Ansicht Drohne



Ein Unikat für Liebhaber

- > Villa
- > Bad Orb
- > 8 Zimmer

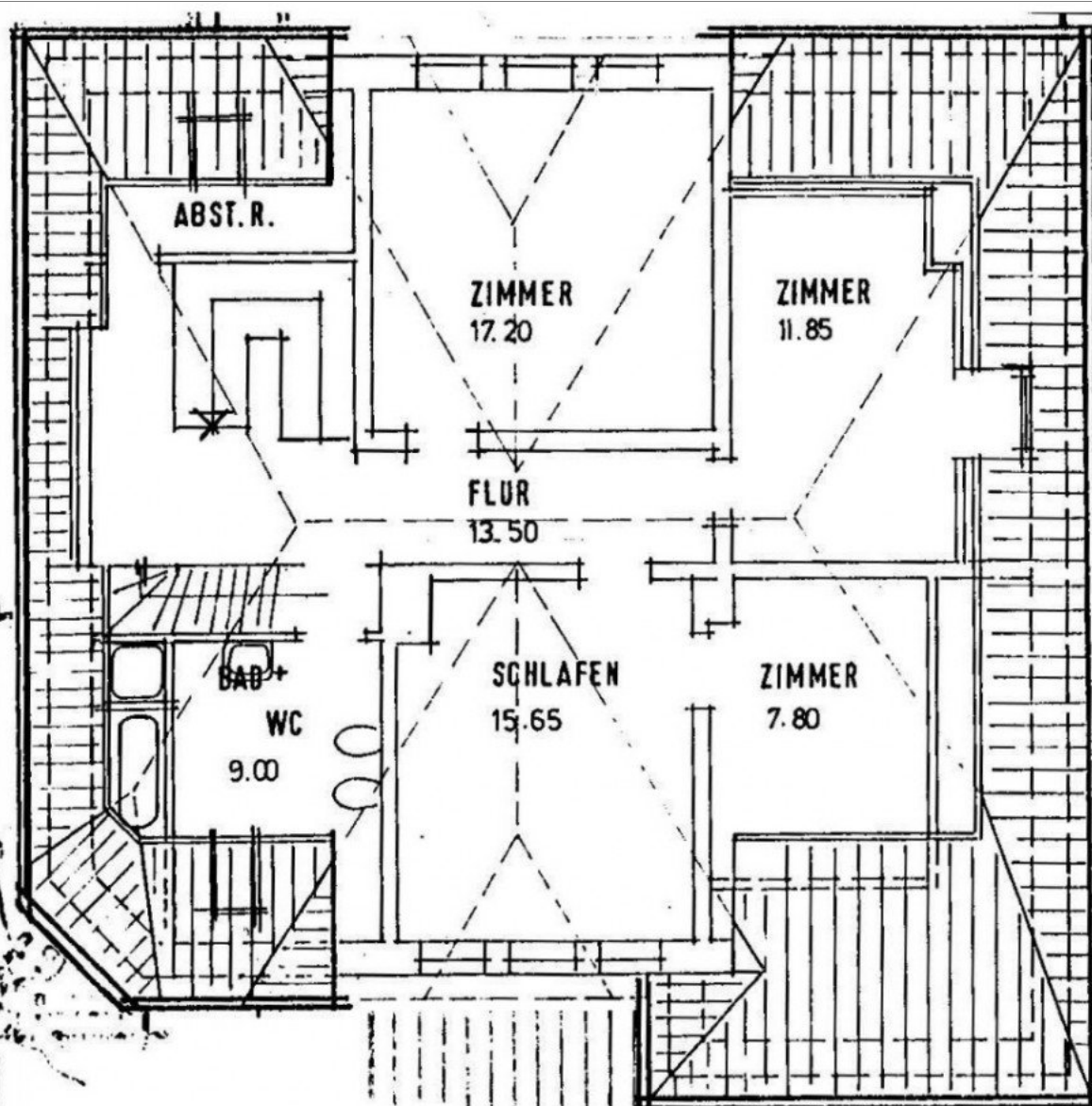
- > 298 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023720



Eckdaten

- > Villa
- > Bad Orb
- > 8 Zimmer

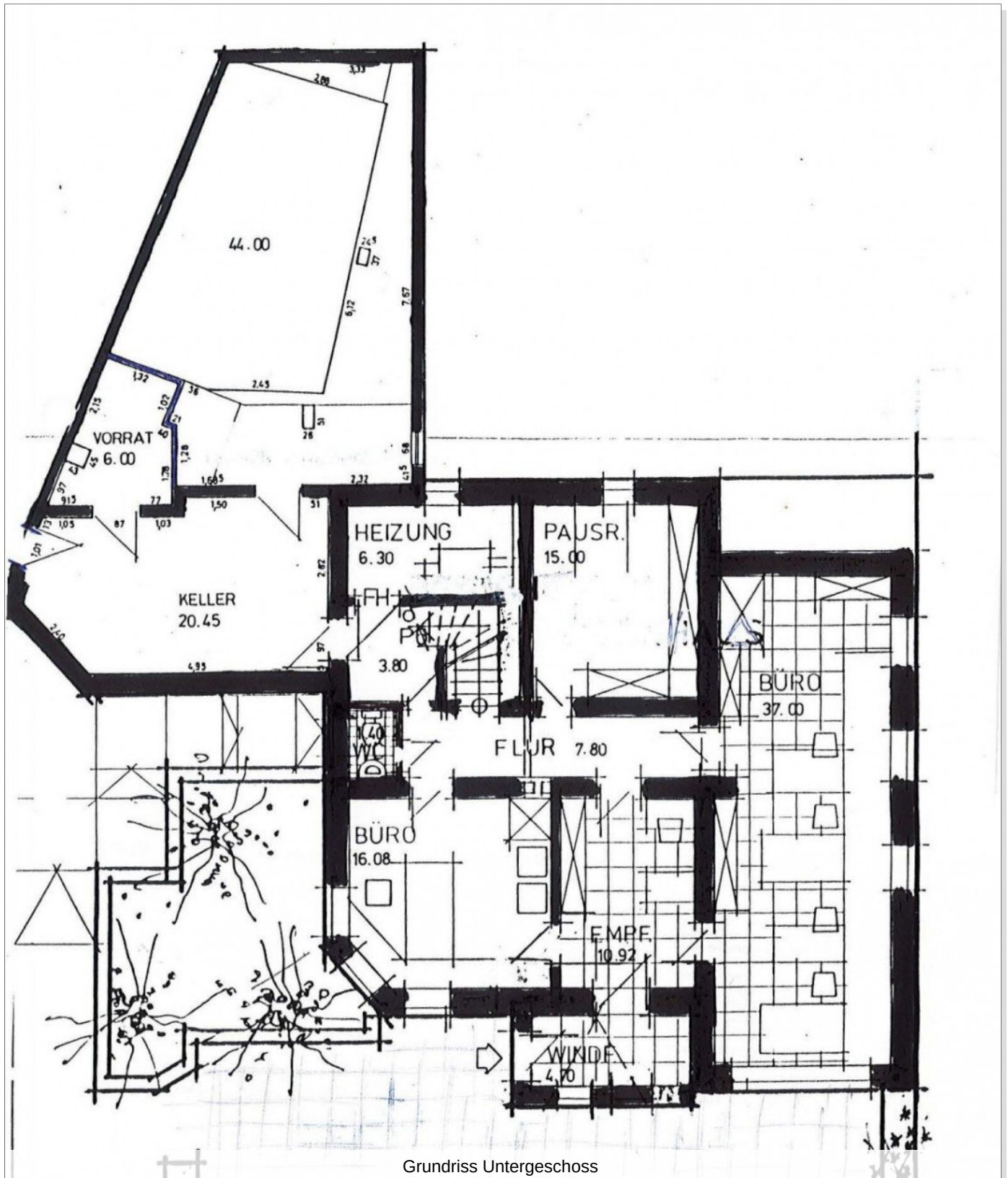
- > 298 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023720



Grundriss Dachgeschoss

- > Villa
- > Bad Orb
- > 8 Zimmer

- > 298 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023720



> 298 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1001023720

Firmendaten:

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

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

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: