# EXPOSÉ

# VERKAUFT+++AS-Immobilien.com +++Sie suchen eine OASE - zum Wohlfühlen und Entspannen?+++

## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63619 Bad Orb
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 46 m²
Gesamtfläche (ca.): 49 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja

**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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Orb
> 2 Zimmer
> 46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023784

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis |
| Baujahr | 1981 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 46 m² |
| Gesamtfläche (ca.) | 49 m² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Nebenkosten (ca.) | 200,- € |
| Etage | 1 |
| Balkon / Terrasse | ja |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 1 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1981 |
| Badezimmer | 1 |
| Befeuerung | Gas |
| bezugsfrei ab | VERKAUFT |
| Provision für Käufer | 2,975% inkl. MwSt. beide Parteien |

## Objektbeschreibung:

Wohlfühlen in einer gemütlichen gut geschnittenen Wohnung. Die hübsche Wohnung überzeugt durch eine angenehme, moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der offene Wohnbereich mit der neuwertigen, vollständig ausgestatteten Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Das moderne Badezimmer mit Dusche wurde geschmackvoll erneuert und bietet einen zeitgemäßen Komfort. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon - ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder einfach zum Abschalten nach einem ereignisreichen Tag. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables (Doppel)-Bett und einen vorhandenen Schlafzimmerschrank. Die Wohnung wird teilweise möbliert angeboten und kann daher mit wenig Aufwand bezogen werden. Ideal als Zweitwohnung oder für eine Person Ob als Zweitwohnsitz in der Kurstadt, als persönlicher Rückzugsort für Wochenenden und Urlaub oder als gemütliches zuhause für eine Einzelperson - diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten und ist auch als Kapitalanlage interessant. Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich gepflegt und bietet einen angenehmen Rundum-Service. Zu den Leistungen gehören unter anderem Hausreinigung, Gartenpflege, Tonnendienst und Hausverwaltung. Ein Gemeinschafts-Fahrradraum steht ebenfalls zur Verfügung. Im Keller befindet sich eine Gemeinschaftswaschmaschine. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört dazu. Darüber hinaus bestehen in der näheren Umgebung kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

## Ausstattung:

Ausstattung auf einen Blick ' attraktive 2-Zimmer-Wohnung ' ruhige und gepflegte Wohnlage ' Nähe zum Kurpark ' Toskana Therme und Konzerthalle bequem erreichbar ' sonniger Balkon ' offener Wohn-/Kochbereich ' neuwertige, vollständig möblierte Einbauküche ' modernes Badezimmer mit Dusche und Möblierung ' pflegeleichter Design-Vinylboden ' elektrische Rollläden ' Schlafzimmer mit vorhandenem Kleiderschrank ' teilweise möbliert ' Gemeinschaftswaschmaschine im Keller ' Gemeinschafts-Fahrradraum ' Tiefgaragenstellplatz ' Nichtraucherwohnung ' Kellerraum Energie: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis Energieverbrauchskennwert: 176 kWh/(m²·a) Energieträger: Gas Baujahr des Wärmeerzeugers: 1981 Leben, wo andere Urlaub machen Bad Orb verbindet Kurstadtflair, Natur und Erholung mit einer angenehmen Infrastruktur. Kurpark, Gradierwerk, Toskana Therme und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür. Wer einen kleinen, gepflegten und sofort nutzbaren Rückzugsort sucht, findet hier eine besonders charmante Kombination aus Ruhe, Komfort und guter Lage. Eine Wohnung zum Ankommen, Wohlfühlen und Abschalten - mitten in der Kurstadt Bad Orb.

## Lagebeschreibung:

- nahe Parkanlagen, Konzerthalle und Therme … Sie suchen einen gemütlichen Rückzugsort in einer attraktiven Kurstadt? Eine Wohnung, die sich perfekt als Zweitwohnung, Wochenenddomizil oder für eine Person zum dauerhaften Wohnen eignet? Dann könnte diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche genau das Richtige für Sie sein. Im 1. Obergeschoss gelegen in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus in sehr guter Wohnlage von Bad Orb. Kurpark, Toskana Therme und Konzerthalle sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die umliegende Natur, Tennisplätze und das Natur-Schwimmbad laden dazu ein, die Freizeit aktiv oder ganz entspannt zu genießen.

## 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

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Orb
> 2 Zimmer
> 46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023784

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:**

Wohnen - Essen

Schlafen

Wohnen - Balkon

Balkon

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Orb
> 2 Zimmer
> 46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023784

Schlafen

Möblierungsvorschlag

Bad

1. Obergeschoss

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Orb
> 2 Zimmer
> 46 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023784

**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