Bad Soden-Salmünster – Salmünster

MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS MIT WEITLÄUFIGEN GRUNDSTÜCK

VP azonosító: 25297002

VÉTELÁR: 457.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 151 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 1.238 m^2

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Áttekintés

VP azonosító	25297002
Hasznos lakótér	ca. 151 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1950

Vételár	457.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	75.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az ingatlan

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

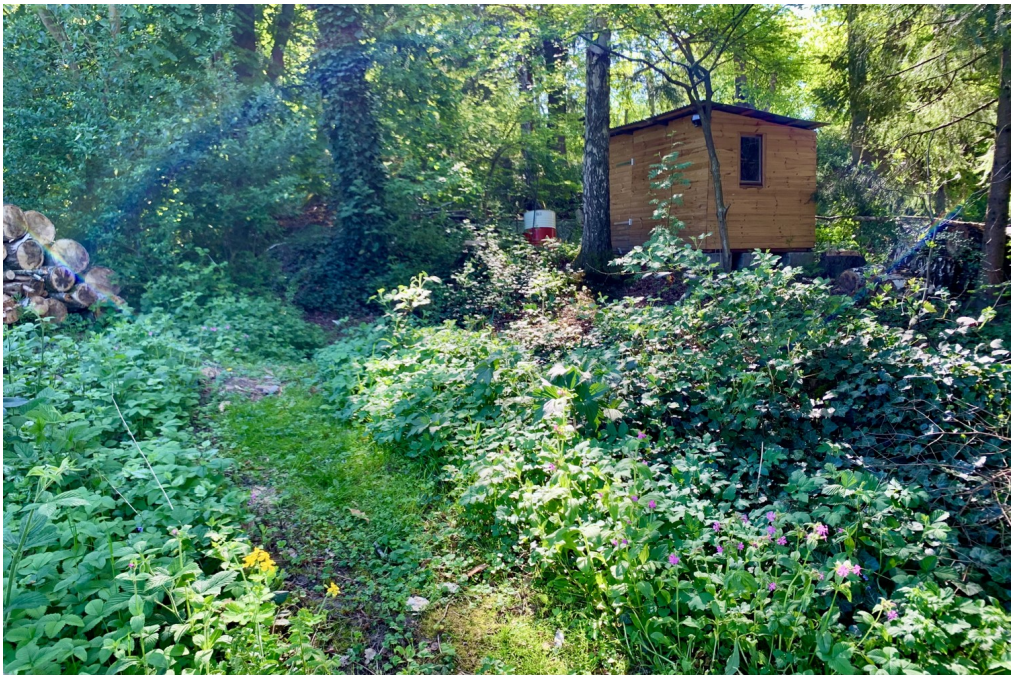
Az ingatlan

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az ingatlan

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az ingatlan



VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

Hier sind wir für Sie tätig

Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll.com/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll.com/buedingen
buedingen@von-poll.com

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN®

VP Beste Immobilienshops 2022 – 5 von 5 Sternen – Test 2022 – Im Test 350 Immobilienshops in Europa – VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung – Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz – Mit dem Herzen handeln!

VP Beste Immobilienshops 2022 – 5 von 5 Sternen – Test 2022 – Im Test 350 Immobilienshops in Europa – VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

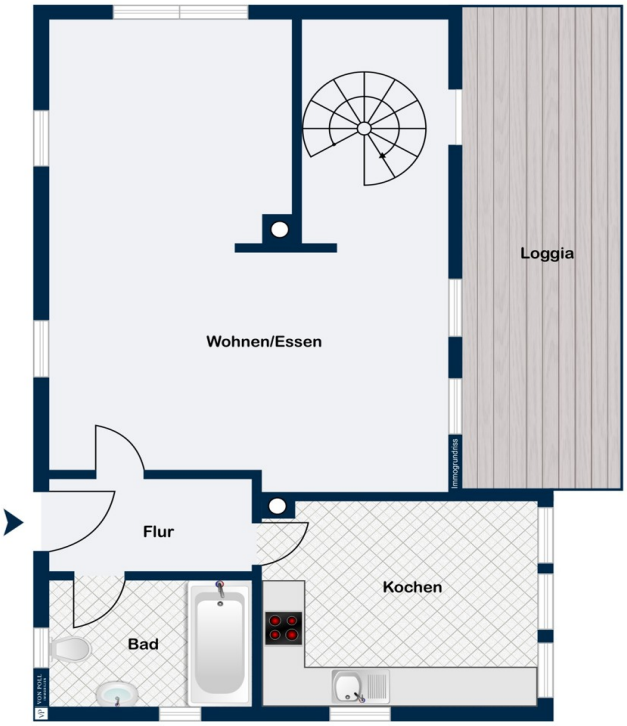
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

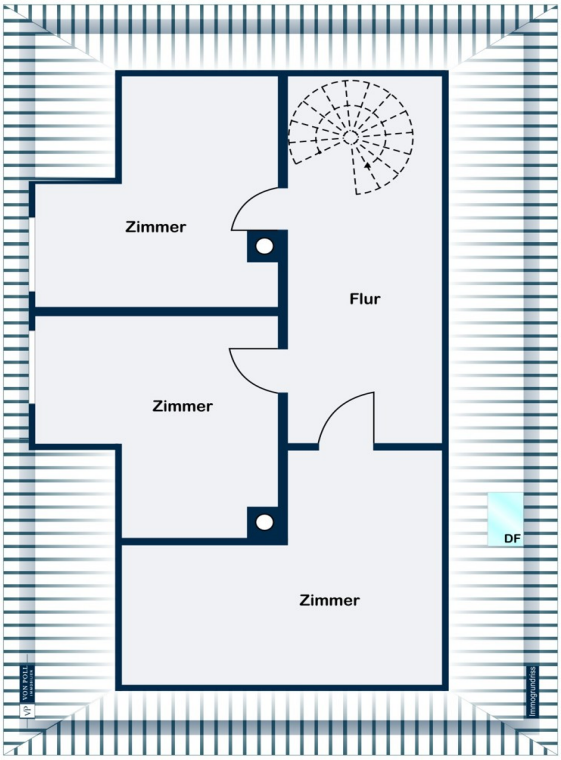
www.von-poll.com

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Az elso benyomás

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus, welches 1950 erbaut und bis 2022 umfangreich saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.238 m² bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und wurde zuletzt 2022 modernisiert und befindet sich in einem sanierten Zustand.

Zurzeit ist die Immobilie vermietet. Die Küche kann nicht übernommen werden.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, einschließlich drei Schlafzimmern, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten. Das modernisierte Badezimmer wurde in den letzten Jahren ansprechend gestaltet und entsprechen heutigen Wohnstandards.

Das Erdgeschoss überzeugt mit seinen Holzfenstern, die zweifach verglast sind und für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Während der Sanierungen 1990 wurden Elektrik-Unterverteilungen installiert und der Grundriss wurde geschickt umgestaltet, um einen komfortablen und praktischen Wohnraum zu schaffen. Im Bereich der Küche sorgen ein neuer Bodenbelag und ein frisch gestalteter Fliesenspiegel für ein modernes Ambiente.

Im Dachgeschoss, das zu einem zusätzlichen Raum ausgebaut wurde, unterstreicht die zuverlässige Dämmung die Qualität der Immobilie. Eine zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss verlaufende Wendeltreppe fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen zwischen 2020 und 2022 haben die technische Ausstattung des Hauses modernisiert. Ein neuer Gasheizkessel sowie erneuerte Heizverteilerleitungen sorgen in Kombination mit der Etagenheizung für ein angenehm warmes Wohnklima. Die Elektroverteilung wurde jüngst erneuert und um eine Starkstromsteckdose ergänzt, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben sind die Neuerungen im Kellergeschoss, das durch den Ausbau und die Dämmung zusätzlichen Stauraum bietet. Dieser neu geschaffene Raum ist praktisch und flexibel nutzbar. Zugleich wurden Fenster, Türen und Abwasserleitungen umfassend überarbeitet, gestrichen und erneuert.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine sachliche Ausstattungsqualität und

pflegliche Instandhaltung. Der großzügige Außenbereich offeriert ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Bei Interesse an dieser Immobilie laden wir Sie ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den zahlreichen Vorzügen und der durchdachten Raumaufteilung dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus ist für Familien und alle, die auf der Suche nach einem gut gepflegten Zuhause sind, eine ausgezeichnete Wahl.

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Részletes felszereltség

SANIERUNGEN 1990
Kellergeschoss:
- Elektrik Verteiler
Erdgeschoss:
- Holzfenster 2-fach verglast
- Elektrik Unterverteilung
- Grundrissumgestaltung
- Badezimmer
Dachgeschoss:
- Dacheindeckung, Ziegel, Dämmung
- Wendetreppe (EG zu DG)
- Dachausbau zu einem Raum
SANIERUNGEN 2020-2022
Kellergeschoss:
- neuer Gasheizkessel, Heizverteilerleitungen und Gashauptleitung ebenso erneuert
- Elektroverteilung, Starkstromsteckdose ergänzt
- Ausbau Kellerräume (Tür, Bodenbelag, Elektrik, Wände von innen gedämmt, verputzt, gestrichen)
- Fenster
- Abwasserleitungen
Erdgeschoss:
- Massivholzstützen auf der Loggia wurden erneuert
- Badezimmer
- Elektroverteilung
- Küche (Bodenbelag, Fliesenspiegel, gestrichen)
- Kamin Bereich, Wand neu verputzt
- Heizkörper Wohnzimmer
- Fenster Türen (gereinigt, gestrichen)
Dachgeschoss:
- Ausbau mit Holzfaserdämmung
- Gaube wurde eingebaut
- Grundrissgestaltung
- Elektrik
- Heizkörperinstallation
- Bodenbelag

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Minden a helyszínrol

Bad Soden-Salmünster

Bad Soden-Salmünster hat seinen Namen von den beiden Orten Bad Soden und Salmünster erhalten. Bad Soden ist ein bekannter Kurort, welcher über einen einladenden Kurpark und das Thermalbad Spessart Therme, mit Sauna, Salzgrotte, Kältekammer und diversen Wellnessanwendungen verfügt. Eine Minigolf-Anlage bietet im Sommer für Familien einen schönen Ausgleich zum Alltag. Bad Soden-Salmünster ist umgeben vom Naturpark Spessart und dem hohen Vogelsberg.

Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Handels- und Handwerksbetriebe sowie die Autobahnauffahrt zur A66 (Richtung Frankfurt und Fulda). Bad Soden-Salmünster hat einen eigenen Bahnhof, von dem aus im 30-Minuten-Takt Züge in Richtung Frankfurt oder Fulda gehen.

In die umliegenden Orte wie Bad Orb, Wächtersbach und Schlüchtern können Sie auch per Bus und Bahn gelangen.

Im angrenzenden OT Salmünster gibt es mehrere Kindergärten und eine große integrative Gesamtschule bis zum Jahrgang 10. In der Altstadt sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. geistlichen Rahmen an.

In 2 Min. erreichen Sie von Salmünster aus die Auffahrt zur A 66, die Fulda und Frankfurt verbindet. Über die A 66 erreicht man auch die A 7, die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen. An Bad Soden-Salmünster führt außerdem der Hessische Radfernweg R3, der durch ganz Hessen geht, vorbei.

Im Stadtteil Salmünster befindet sich der Palmusacker, ein verkehrstechnisch bestens erschlossenes Fachmarktzentrum. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI, eine Apotheke, diverse Einkaufsmärkte und einen großen Hagebaumarkt.

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25297002 - 63628 Bad Soden-Salmünster – Salmünster

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com