

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Orb

**Großzügiges freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
mit Wärmepumpe und neuer PV-Anlage, BJ. 2014**



Objekt-Nr. OM-455413

Zweifamilienhaus

Verkauf: **740.000 €**

63619 Bad Orb
Hessen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

★ Objektbeschreibung

Dieses moderne und energieeffiziente Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2014 bietet auf insgesamt 210 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort, niedrige Energiekosten und eine hervorragende Lage in Bad Orb.

Das Haus erfüllt den KfW-70 Standard, ist mit einer Wärmepumpe, kontrollierter Be- und Entlüftung, 3-fach verglasten Fenstern sowie einer neuen 28-kW-Photovoltaikanlage ausgestattet – ein zukunftssicheres Gesamtpaket, das in dieser Form selten zu finden ist.

Das Erdgeschoss ist solide vermietet und bietet stabile Einnahmen. Das Dachgeschoss mit ca. 100 m² ist frei und eignet sich ideal zur Selbstnutzung, als Ferienwohnung, Homeoffice-Bereich oder zur weiteren Vermietung.

Die ruhige Hanglage in unmittelbarer Nähe zum Kurpark zählt zu den begehrtesten Wohnbereichen Bad Orbs. Zwei Stellplätze, Terrasse und Balkon runden das Angebot ab.

Das Haus ist als Zweifamilienhaus konzipiert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als großzügiges Generationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung einer Einheit oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier ist alles möglich.

Das Erdgeschoss ist vermietet und kann bei ernsthaften Interesse besichtigt werden.

Ausstattung

Ausstattung & Energetische Highlights Energieeffizienz:

- Baujahr 2016
- Energiestandard KfW-70
- Wärmepumpe mit kontrollierter Be- und Entlüftung
- 28-kW Photovoltaikanlage (neu)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Terrasse und Balkon
- 2 Stellplätze
- Moderne Bäder
- Hochwertige Bodenbeläge
- Getrennte Wohneinheiten (EG vermietet, DG frei)

Flächen & Räume

Gesamtwohnfläche: ca. 210 m²

Grundstück: ca. 500 m²

Erdgeschoss: vermietet, ca. 110 m²

Dachgeschoss: frei, ca. 100 m²

Nutzfläche: Technikräume, Abstellbereiche

Außenbereich: Terrasse, Balkon, 2 Stellplätze

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad

Sonstiges

Einziehen und sparen:

- Dieses Objekt ist die perfekte Antwort auf die Energiefragen unserer Zeit.
- Überzeugen Sie sich selbst von der Bauqualität und dem Wohnkomfort bei einer Besichtigung.

Lage

Die Lage: Naturerholung und Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Bad Orb – in direkter Nähe zum idyllischen Kurgebiet.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den historischen Kurpark, das beeindruckende Gradierwerk mit seiner gesunden, salzhaltigen Luft und die moderne Toskana Therme, die perfekt zum Entspannen einlädt.

Bad Orb vereint den charmanten Charakter einer traditionsreichen Kurstadt im Naturpark Spessart mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Ob gemütliche Cafés in der historischen Altstadt, Ärzte, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten – alles ist schnell erreichbar.

Dank der guten Anbindung an die Autobahn A66 sind auch das Rhein-Main-Gebiet und Frankfurt am Main unkompliziert erreichbar.

Ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, die auf städtischen Komfort nicht verzichten wollen.

Das Objekt: Zukunftssicher, autark und flexibel

Das Grundstück hat eine Hanglage, das Haus ist über eine Auffahrt zu erreichen und von der Terrasse haben Sie einen großartigen Blick über Bad Orb.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Auffahrt



Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Küche OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Panoramablick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie

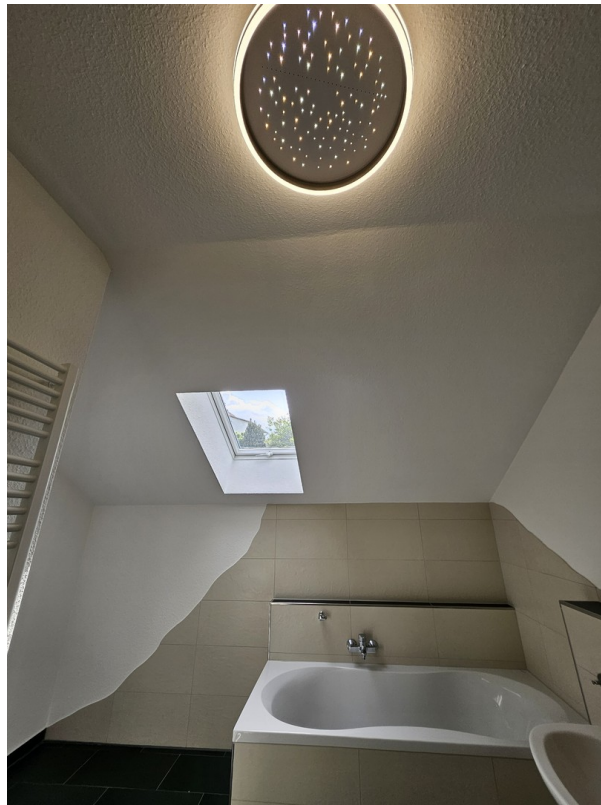


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste- WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



kl. Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Speicher

Exposé - Galerie



Wechselrichter PV-Anlage



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

