



EXPOSÉ

Freistehendes Landhaus in Sylter Reethaus
Stil+VERKAUFT+



ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 63619 Bad Orb
- Baujahr: 1982
- Zimmerzahl: 6
- Wohnfläche (ca.): 219,53 m²
- Nutzfläche (ca.): 102,92 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 753 m²
- Garage / Stellplatz: ja
- Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Einfamilienhaus

> Bad Orb

> 6 Zimmer

> 219,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002818



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63619 Bad Orb
Baujahr	1982
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	219,53 m ²
Nutzfläche (ca.)	102,92 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	753 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	188,10 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1982
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab Dezember 2014
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. vom Käufer

Objektbeschreibung:

Sie arbeiten in Frankfurt und Umgebung und suchen ein Haus zum Wohnen in wirklich ruhiger Wohnlage? In einer der besten Wohnlagen in der Kurstadt Bad Orb, steht dieses repräsentative und charmante freistehende und moderne Landhaus. Es wurde im "Sylter Reethaus Stil" 1982 in Massivbauweise erbaut und bietet Ihnen auf 753 qm Sonnengrundstück viel Platz zum wohnen und entspannen nach einem harten Arbeitstag. Insgesamt stehen Ihnen 219,5 qm Wohnfläche - modernisiert 2006 - mit 4 Bädern, Landhauseinbauküche, Wohnzimmer mit Kachelofen und offenem Kamin, große Terrasse mit Außenkamin, Balkon und Loggia. Die große Garage mit elektr. Tor bietet Platz für Ihr Auto und Fahrräder. Ehrlich gesagt die Ruhe müssen Sie erlebt haben.

Sie werden es lieben und die gute Luft und Stille zu schätzen wissen! Frei nach Vereinbarung ab Sommer 2014. Nähere Infos über ImmoProfi Andre Zahedi e.K. aus Darmstadt. Verkauf exklusiv im Alleinvertretungsauftrag. Für weitere Fragen und einem Besichtigungstermin steht Ihnen unser Verkaufsteam zur Verfügung.

Ausstattung:

- Untergeschoss, 7 Räume mit Dusche und WC mit separatem Eingang (kann evt. als Einliegerwohnung genutzt werden)
- ausbaufähiger Dachgeschoss- Einbauküche im Landhausstil
- Kachelofen
- 4 Bäder modernisiert 2006
- Innen- und Außenkamin
- Einbauschränke im Vorderflur
- Ankleidezimmer
- Stäbchen Parkett
- Sauna und Relaxraum im Untergeschoss
- Garage mit Fenster und elektr. Rolltor

Lagebeschreibung:

Die Kurstadt Bad Orb liegt im Naturpark Spessart, einem der größten Waldflächen Deutschlands. Das Städtchen, mit Fachwerk-Romantik und verträumter Kurparkidylle, ist eine Oase im Grünen, die Luft ist entsprechend sauerstoffhaltig und das Klima mild. Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele attraktive Ausflugsziele. Bad Orb bietet mit seinen Kur-, Kultur- und Wellnesseinrichtungen, der Toskana Therme und vielfältigen Sporteinrichtungen eine sehr hohe Lebensqualität. Grundschule, Hauptschule und eine Realschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung befinden sich in erreichbarer Nähe vor Ort. Bad Orb verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss (A 66) und liegt ca. 30 bis 45 Autominuten (ca. 55 km) östlich von Frankfurt am Main und ebenso weit südlich von Fulda.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Frankfurt, Rödermark, Bad Orb und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

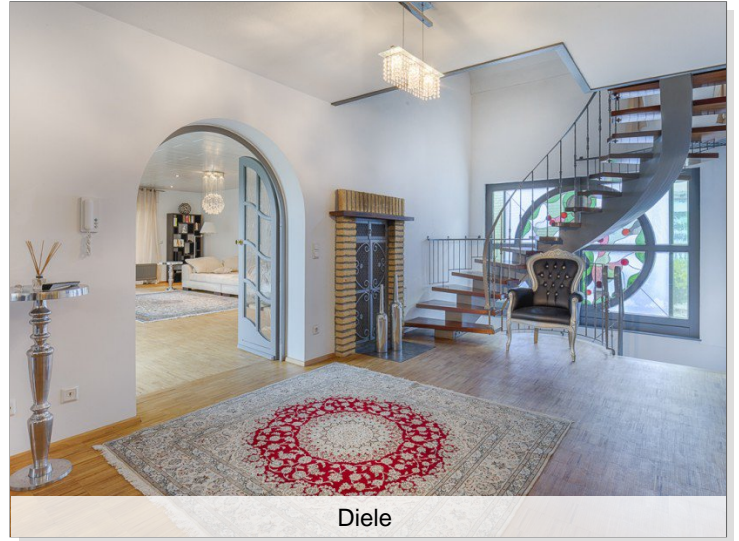
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Orb
- > 6 Zimmer

- > 219,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz00002818



Hausansicht Bad Orb



Diele



Wohnzimmer mit Kamin & Kachelofen



Schlafen inkl. Loggia & Balkon



Gemütlichkeit



Esszimmer

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Bad Orb

> 6 Zimmer

> 219,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002818



Bad en Suit



Masterbedroom



Ihr Kamin



Bad en Suit



Küche inkl. EBK



Sauna im Untergeschoß

> Einfamilienhaus

> Bad Orb

> 6 Zimmer

> 219,53 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz00002818



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de