Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Viel Platz und modern: Ein- bis Zweifamilienhaus mit traumhaftem Ausblick & Ausbaureserve im DG

Property ID: 25297003

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 310 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 673 m^2

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

At a glance

Property ID	25297003
Living Space	ca. 310 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 39 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.02.2035
Power Source	Gas

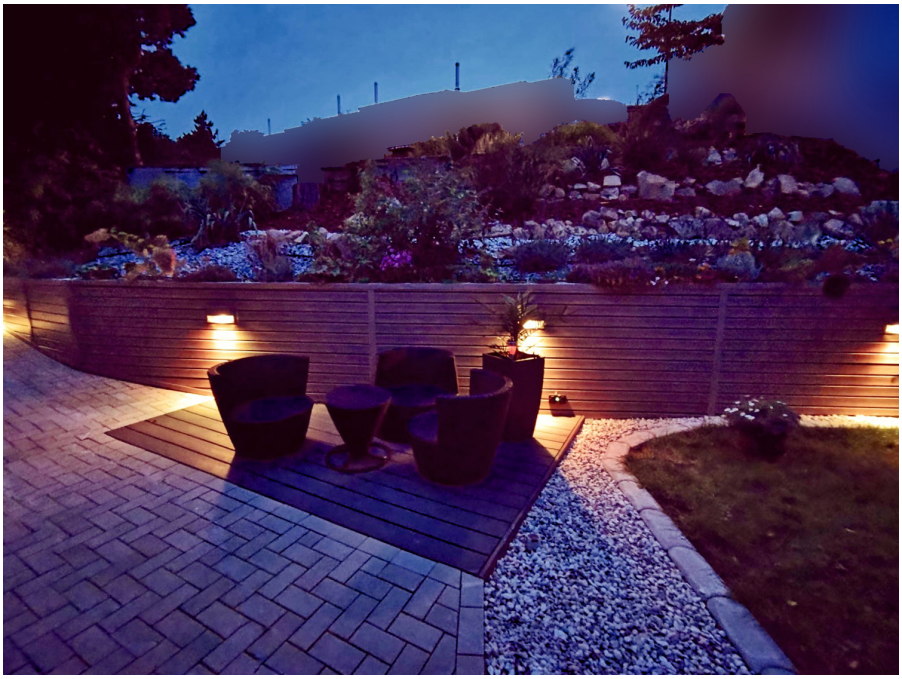
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	87.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property



Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

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

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

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

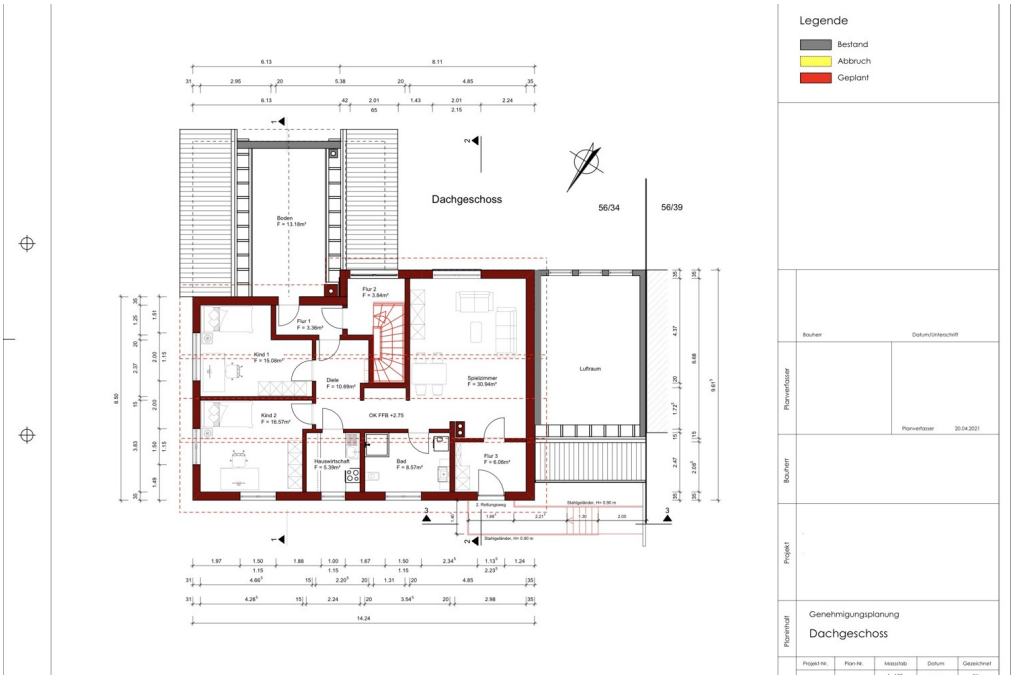
Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

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

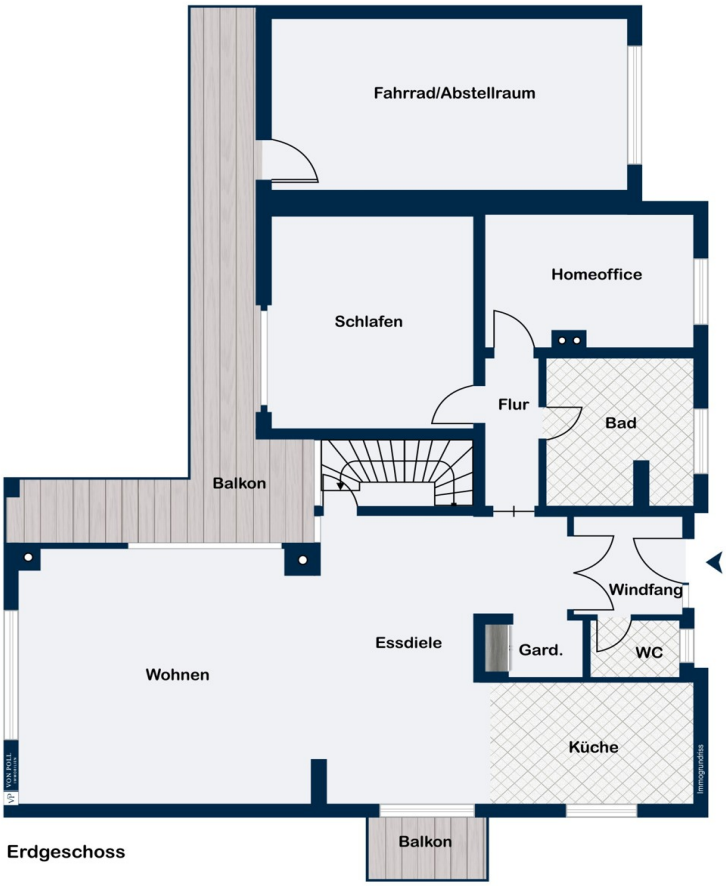


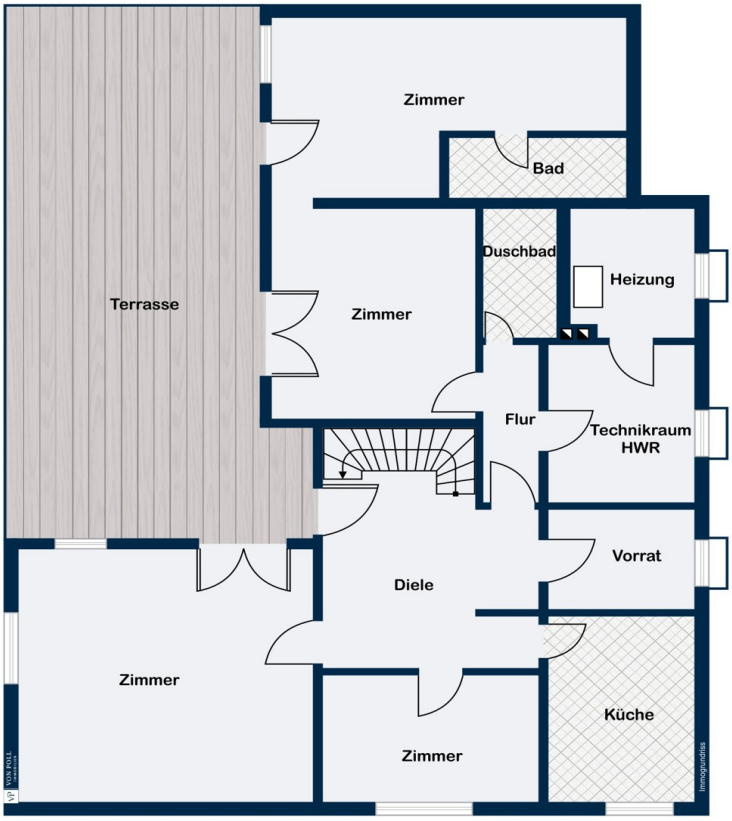
Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

The property

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Floor plans





Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 673 m² großen Grundstück. Das 1980 in solider Massivbauweise errichtete Gebäude bietet mit einer Wohnfläche von rund 310 m² viel Platz für komfortables Wohnen.
Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie der traumhafte Weitblick über die umliegende Landschaft machen diese Immobilie besonders attraktiv. Dank kontinuierlicher Modernisierungen erfüllt das Haus heute sämtliche Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter zwei moderne Bäder – eines mit Dusche und Badewanne, das andere mit einer bequemen Dusche. Zusätzlich stehen zwei separate Gäste-WCs zur Verfügung. Die offene Grundrissgestaltung ermöglicht eine vielseitige Nutzung und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum mit ca. 16?m² zusätzlicher Staumöglichkeit – ideal zur Unterbringung von Haushaltsutensilien, Sportgeräten oder saisonalen Gegenständen.

Die Immobilie punktet mit einer hochwertigen Ausstattung, darunter eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die zweifach verglasten Kunststofffenster, die in den Jahren 2015 und 2017 erneuert wurden, bieten hervorragenden Wärmeschutz und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Eine 10 kW starke Photovoltaikanlage mit einem 13 kWh Tesla-Speicher verbessert die Nachhaltigkeit zusätzlich. Besonders erwähnenswert sind auch zwei moderne Einbauküchen, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Das Erdgeschoss wurde zwischen 2015 und 2017 umfangreich modernisiert: Die Fenster und Haustür sowie die Strom- und Wasserleitungen wurden erneuert. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Smart-Home-Technologie, die eine moderne Steuerung der Haustechnik ermöglicht. Ein integriertes Soundsystem, LAN-Anschlüsse in allen Zimmern sowie die vorbereitete Glasfaseranbindung erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Für Sicherheit sorgen Kameraüberwachung und eine Alarmanlage an allen Fenstern und Türen. Elektrische Rollläden, Fliegengitter sowie zwei Kaminöfen runden das Angebot ab.

Der Außenbereich überzeugt mit einer ca. 70 m² großen Terrasse, zwei Balkonen und einem gepflegten Garten. Der Vorderbereich ist mit einer automatisierten Bewässerungsanlage ausgestattet. Vier Stellplätze – davon zwei mit Wallboxen für

Elektrofahrzeuge – befinden sich direkt auf dem Grundstück und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Im Jahr 2024 wurde die Dachdämmung erneuert, wodurch die Energiebilanz des Hauses weiter verbessert wurde. Das Untergeschoss wurde 2023 komplett modernisiert und zugleich barrierefrei gestaltet, um individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Dieses Einfamilienhaus bietet durch die Einliegerwohnung viele Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästebereich, zur Vermietung oder als ideales Mehrgenerationenhaus.

Ein besonderes Highlight ist die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses: Für diese Fläche von rund 135 m² liegen bereits detaillierte Ausbaupläne vor. Lediglich die Baugenehmigung müsste erneuert werden. Der Zugang kann separat von außen erfolgen, wodurch eine unabhängige Nutzung oder Vermietung problemlos realisierbar ist – ein attraktives Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder als Kapitalanlage.

Die ruhige Lage, der herrliche Weitblick und die umfassenden Modernisierungen machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Raum und Zukunftspotenzial legen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Details of amenities

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1980, Massivbauweise
Komfort & Innenausstattung – Wohnen auf modernem Niveau
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- Zweifach verglaste Kunststofffenster (2015/2017)
- Fliegengitter
- Elektrische Rollläden
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- 2 x Kaminofen
- 2 x Einbauküche
- 2 Bäder (1 x mit Dusche, 1 x mit Dusche & Badewanne)
- 2 x Gäste-WC

Sicherheit & Smart Living – Technik für ein sicheres Zuhause
- Alarmanlage an allen Fenstern und Türen
- Kameraüberwachung
- Smarthome-System
- Soundsystem
- LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Glasfaser vorbereitet

Energie & Umwelt – Effizient und nachhaltig versorgt
- Gasheizung (Brenner teilweise erneuert, Baujahr 2008)
- PV-Anlage mit 10 kW und 13 kWh Tesla-Speicher
- Notstromversorgung
- Dachdämmung (2024)

Außenbereich & Stellplätze – Freiraum und Funktionalität
- Terrasse mit ca. 70 m²
- 2 Balkone
- Gepflegter Garten
- Automatisierte Bewässerung vor dem Haus
- 4 Stellplätze mit 2 Wallboxen

Modernisierungen & Zustand – Laufend gepflegt und auf aktuellem Stand
- Modernisierungen im EG (2015–2017):
- Fenster & Haustür
- Strom- und Wasserleitungen
- Fußböden
- Bäder

- Teilweise Heizung (Brenner)
- Dachdämmung (2024)
- UG behindertengerecht, wurde in 2023 komplett modernisiert
- Anbau 1990 (Garage und Wohnzimmer UG)

Ausbaureserve im Dachgeschoss – Flexibilität & Zukunftspotenzial

- Rund 100 m² zusätzliche Fläche
- Separate Zugänglichkeit von außen möglich
- Attraktives Potenzial als zusätzlicher Wohnraum oder Kapitalanlage
- Ausbaupläne vorhanden

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

All about the location

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 dem Thermalbad Spessart Therme verfügt. Ein Freischwimmbad und eine Minigolf-Anlage bieten 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. Das Bildungs- und Exerzitienhaus Kloster Salmünster bietet Weiterbildungen im 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.

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

Property ID: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Wolfram Hundeshagen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com