Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

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

Número da propriedade: 25297003

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • **ÁREA:** ca. 310 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 673 m²

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Numa vista geral

Número da propriedade	25297003
Área	ca. 310 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	649.000 EUR
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 23 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	14.02.2035
Aquecimento	Gás

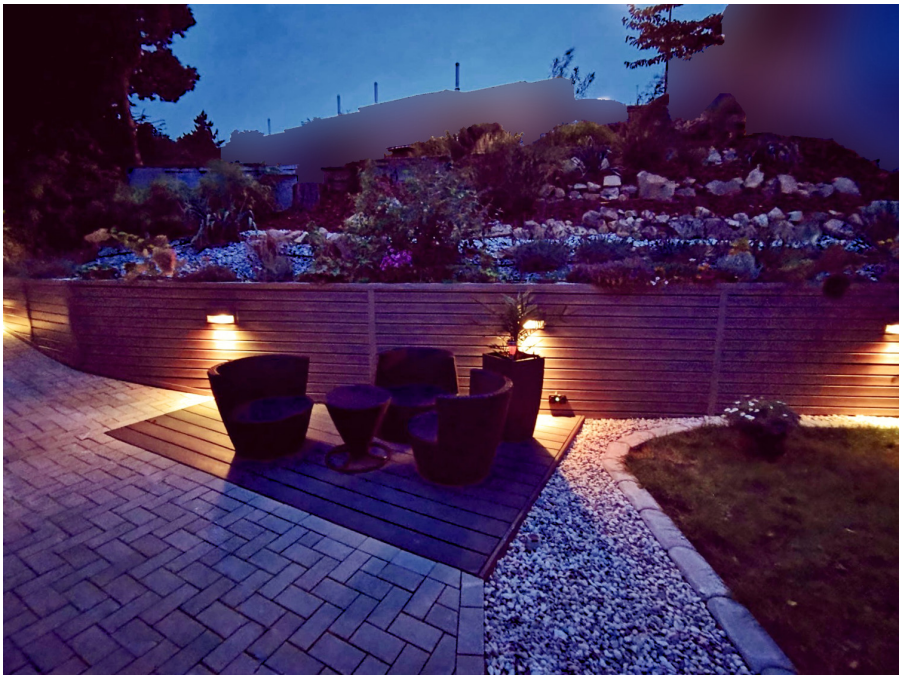
Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	87.70 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel



Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

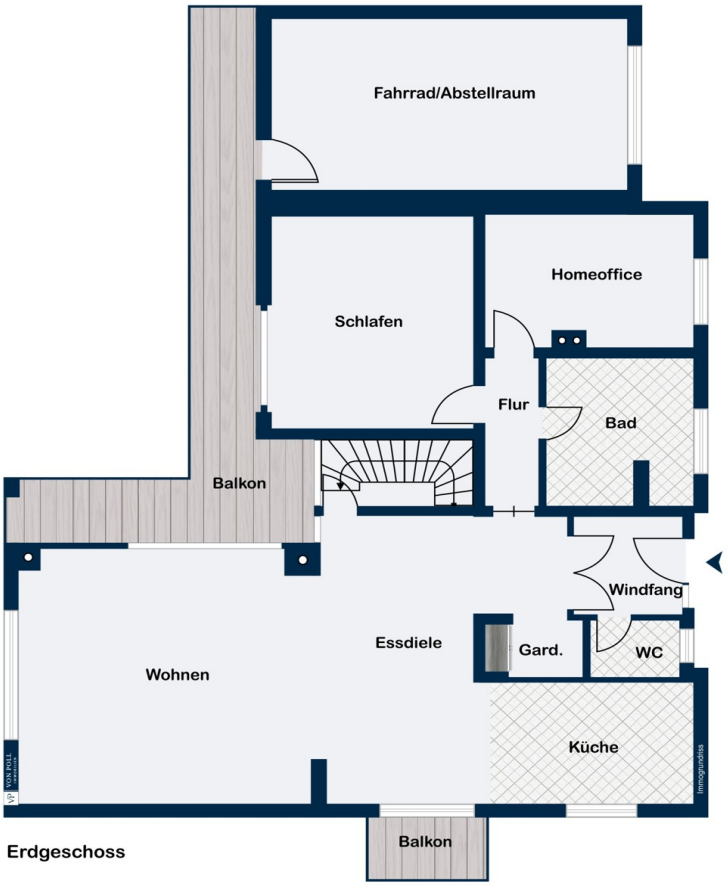
O imóvel

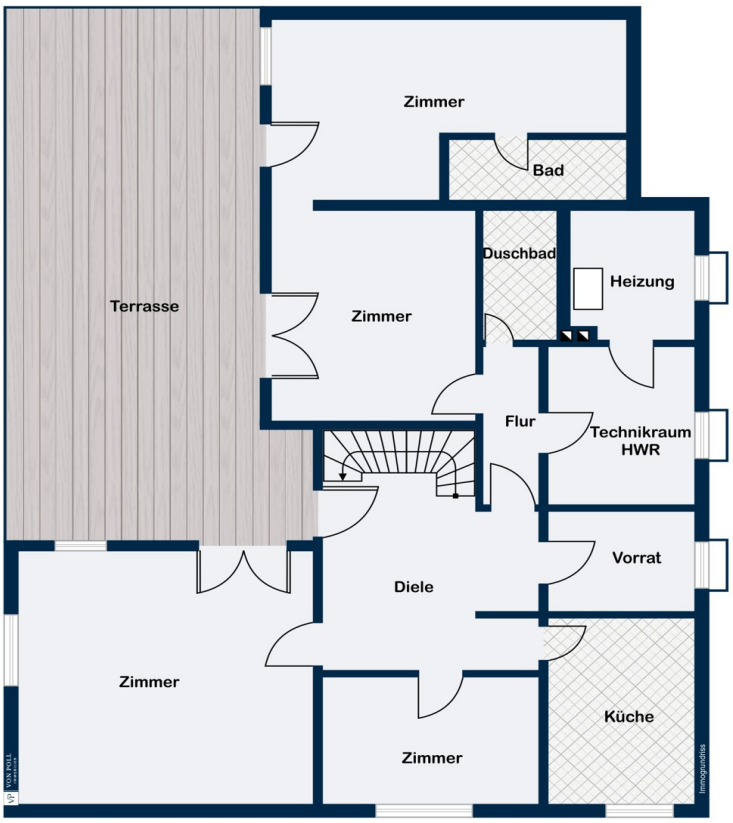
Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

O imóvel

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Plantas dos pisos





Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Wohnfläche von ca. 310 m². Das Objekt befindet sich auf einem ca. 673 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, umfangreiche Ausstattung sowie einen traumhaften Weitblick über die umliegende Landschaft. Das 1980 in Massivbauweise errichtete Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. 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. 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 100 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.

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25297003 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Bad Soden

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Wolfram Hundeshagen

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com