

Bad Salzschlirf

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial nahe Kurpark

Número da propriedade: 26226015



PREÇO DE COMPRA: 290.000 EUR • ÁREA: ca. 282 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 189 m²

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

- **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: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Numa vista geral

Número da propriedade	26226015
Área	ca. 282 m ²
Forma do telhado	Telhado de mansarda
Quartos	12
Quartos	9
Casas de banho	3

Preço de compra	290.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 140 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	324.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Fulda

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

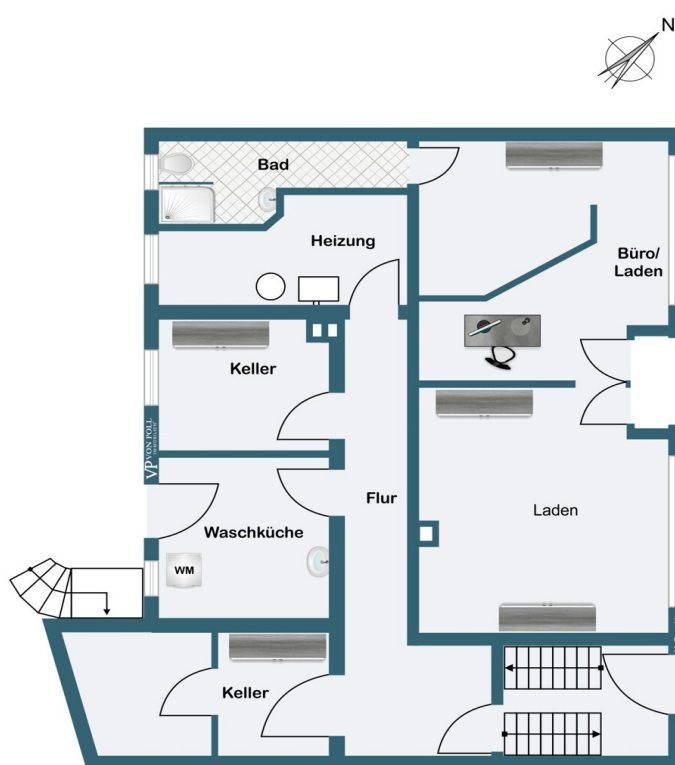
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

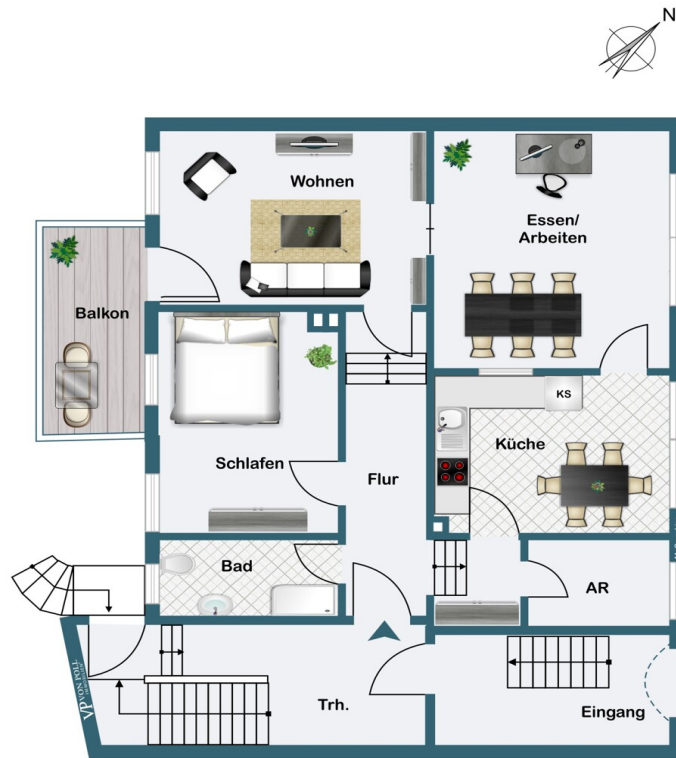
www.von-poll.com

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

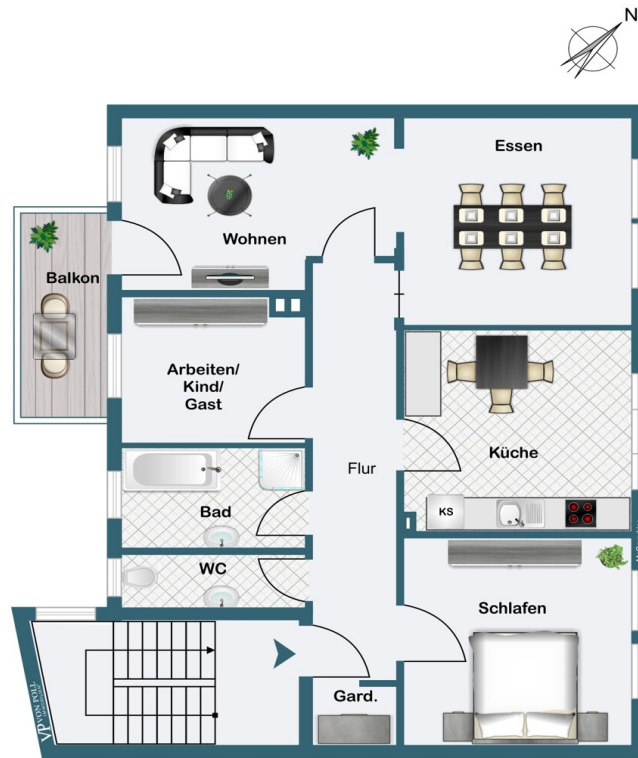
Plantas dos pisos



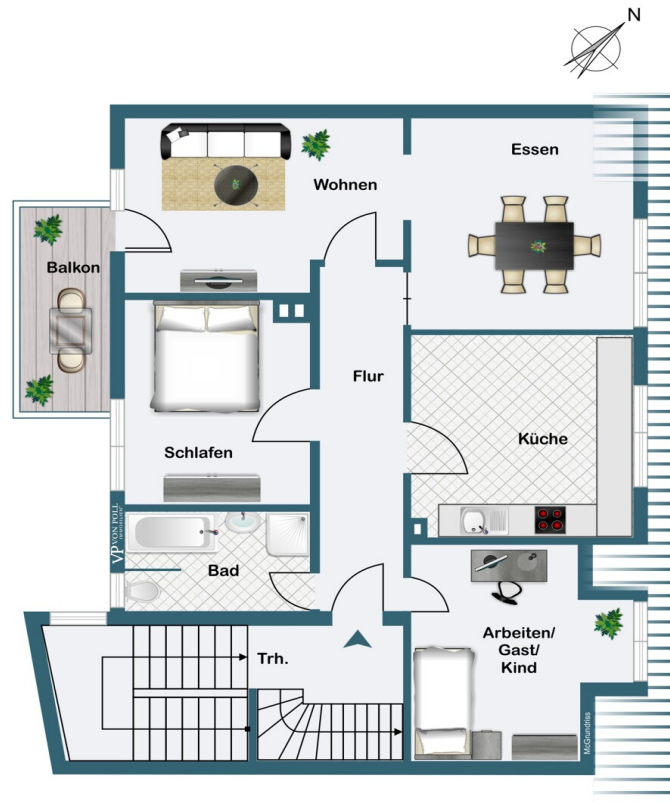
Erdgeschoss



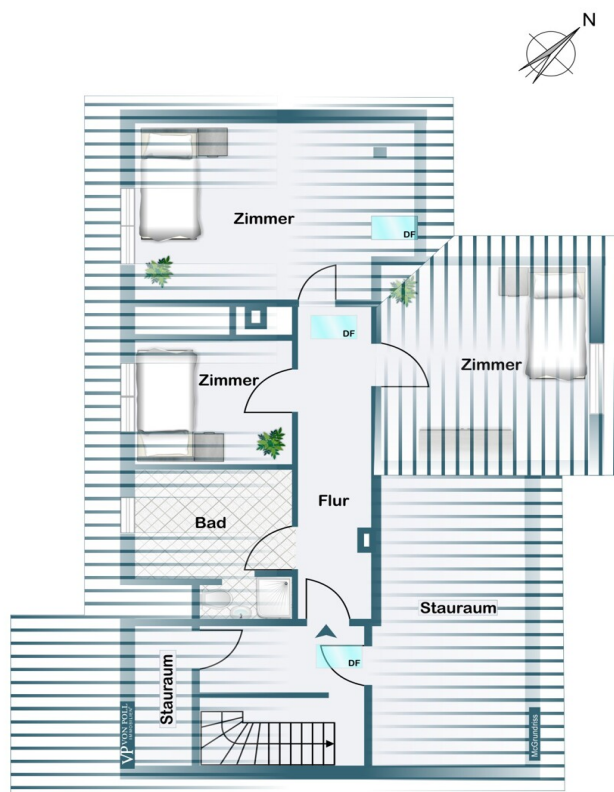
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Uma primeira impressão

Dieses zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1910 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche beträgt ca. 282 m². Die Nutzfläche ca. 140 m², davon sind ca. 44 m² Gewerbefläche.

Das „Haus Ottilie“ ist Teil des historischen Ensembles in Bad Salzschlirf, einem Ort, der besonders für seine Architektur im Jugendstil bekannt ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft mit zwei großen Schaufenstern. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen Abstellraum sowie ein Bad mit Dusche und WC. Darüber befindet sich ein später eingebautes Zwischengeschoss mit verschiedenen Ebenen. Dieses und alle weiteren Geschosse erreichen Sie über den Haupteingang und das großzügige Treppenhaus.

Im 1.Obergeschoss (Zwischengeschoss), im 2. sowie im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) befindet sich jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tageslichtbad. Alle drei Einheiten verfügen über einen eigenen Balkon in Süd-West-Ausrichtung.

Im ausgebauten Spitzboden gibt es drei weitere wohnlich ausgebaute Zimmer sowie eine Dusche / Anschlüsse für ein Bad.

Im Keller befinden sich zwei Abstellräume, der Waschraum und der Heizraum. Der Keller verfügt über einen Zugang in den Garten bzw. Außenbereich.

Das Dach wurde Ende der 70er Jahre erneuert. Die Fenster sind alle aus Kunststoff und nach und nach getauscht worden. Es gibt sowohl 2-fach-, als auch 3-fach verglaste Fenster. Die Ältesten aus 1978, die Jüngsten aus 2018. Rollläden sind vorhanden. Die Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik ist im Jahr 2025 erneuert worden. Die Balkonanlage wurde im Jahr 2005 angebaut. Die Einbauküche im 1. OG wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand, was dem neuen Eigentümer viele Möglichkeiten der Neugestaltung gibt. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Detalhes do equipamento

- 3 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit
- Einbauküche
- 4 Tageslichtbäder
- 2-fach- und 3-fach verglaste Kunststofffenster (nach und nach getauscht)
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2025
- Balkonanlage mit 3 Balkonen aus 2005

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Tudo sobre a localização

Der Kur- und Urlaubsort Bad Salzschlirf hat rund 3.500 Einwohner und liegt im westlichen Teil des Landkreises Fulda - zwischen Rhön und Vogelsberg. Sehenswürdigkeiten sind das Kurhotel Badehof, weitere Jugendstilgebäude, der Kurpark mit altem Baumbestand oder z.B. die Mariengrotte. Zahlreiche Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Betriebe sind Belege für die sehr gute Infrastruktur eines Ortes dieser Größe. Auch Kindergarten und Grundschule sind vorhanden. Neben hervorragend ausgeschilderten Wanderwegen sind im Ort eine Vielzahl von weiteren Sport- und Freizeitaktivitäten möglich - für jeden Geschmack und jedes Alter. Bad Salzschlirf ist Haltepunkt der Vogelsbergbahn von Fulda nach Gießen. Die Entfernung nach Fulda beträgt ca. 17 km oder rd. 18 Minuten Fahrzeit mit dem Auto.

Número da propriedade: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Outras informações

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: 26226015 - 36364 Bad Salzschlirf

Pessoa de contacto

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

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

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

www.von-poll.com