

Übersicht:

Kontakt:	069/59 79 72 31 (AB) oder villa-wintersberg@gmx.de
Wohnfläche ca.:	475,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,- EUR (VB)
Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	2.100,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Badezimmer:	4
Baujahr:	1908
Heizungsart:	Zentralheizung
Verfügbar ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Außenstellplätze und Garagen
Provision:	keine

Lage:

Die Villa liegt zurückgesetzt von der Straße und ist über eine Auffahrt erreichbar. Vor dem Gebäude befindet sich ein Hof, der Platz für mindestens 3 Stellplätze aufweist. Über den Hof sind auch die Garagen erreichbar.

Die Haupteinkaufsstrasse von Bad Orb mit einer Vielzahl an Geschäften sowie der Kurpark sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die Stadt Bad Orb liegt im Naturpark Spessart in einem Seitental des



Hofansicht mit Eingang zum Erdgeschoss



Gartenansicht, Terrasse

Kinzigtals umgeben von einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft. Die Stadt ist verkehrsgünstig gut gelegen und verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss zur A 66. Der Ortseingang von Frankfurt /Main ist in ca. 30 Autominuten erreichbar. Die Stadt verfügt über eine eigene Stadtbuslinie. Mit dem Linienbus hat man Anschluss in das ca. 8 km entfernte Wächtersbach. Dort kann man Züge der Bahnlinie Frankfurt-Fulda erreichen. Bad Orb hat ca. 10.000 Einwohner. Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule, eine Fachschule für Physiotherapie sowie über eine Jugendmusikschule. Allgemeine Gesundheitseinrichtungen wie ein Belegkrankenhaus, eine Dialyse-Station, Altenpflegeheime, verschiedene Rehakliniken und Arztpraxen nahezu aller Fachrichtungen sind vorhanden. Es ist auch ein großes Freizeitangebot vorhanden (Tennis, Golf, großes Naturerlebnisbad, vielfältige Wander- und Spaziermöglichkeiten, Kneippanlage, Reiten, Minigolf, eine Vielzahl an Gaststätten, Cafe und Restaurants). Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen ein groß angelegter Kurpark, ein Salinen-Gradierwerk, Fachwerkhäuser und ein Wildpark.

Objektbeschreibung:

Stilaltbauvilla von privat in Bad Orb zu verkaufen. 50 km von Frankfurt entfernt. Ideal für Wohnen + Arbeiten (Büro, Praxisräume etc.) unter einem Dach, als Altersruhesitz, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung: 3 x 4 –Zimmerwohnung, 1 x 1,5 Zimmerwohnung , 4 Räume im ausgebauten Souterrain, 3 Kellerräume;
Wohnfläche ca. 375 m² + ca. 100 m² ausgebautes Souterrain,
Großer parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand. Grundstücksgröße ca. 2100 m² , Kurparknähe
Umfangreiche Sanierungen: 1966, 2001 + 2002
insgesamt guter und gepflegter Zustand, kein Renovierungsstau

Bäder: Alle Bäder als Tageslichtbäder mit Badewanne, teils mit zusätzlicher Dusche oder getrenntem WC



Straßenansicht



Auffahrt

Heizung: Ölzentralheizung, Baujahr 1999;
Stellplätze: 2 Doppelgaragen + 3 Stellplätze auf dem Grundstück

Bis in die 60ziger Jahre wurde das Gebäude als Pension genutzt.
Es gab keine abgeschlossenen Wohnungen, d.h. die einzelnen Zimmer waren direkt vom Treppenhaus aus zugänglich.
Danach fanden umfangreiche Umbau- und Sanierungsmassnahmen statt, um die Villa als Wohngebäude mit separaten Wohnungen nutzen zu können.
Die Grundrisse des Hauses sind an mehreren Stellen variabel.
Das freistehende Haus hat eine großzügige, herrschaftliche Raumaufteilung.
Die Räume haben zum Teil hohe Stuckdecken und Eichenparkettböden.
Der sonnige Süd/Südwestgarten ist umgeben von altem Baumbestand.

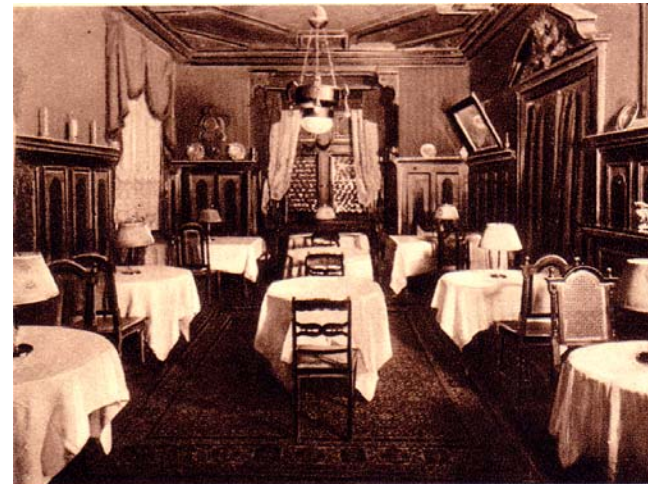


Hauspartie mit Ausblick auf die umliegenden Höhenzüge

Fotos aus den 50/60 ziger Jahren:

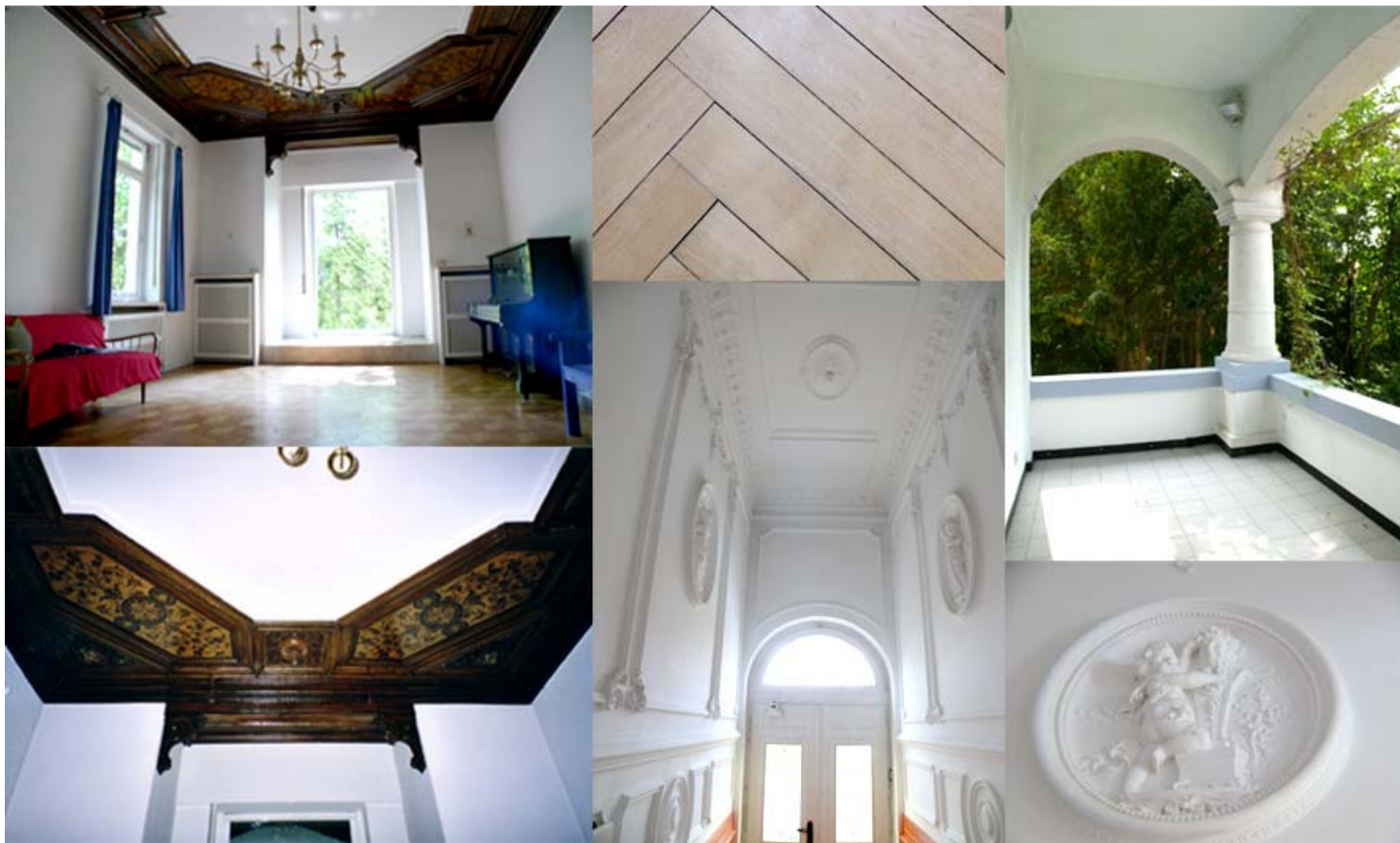


Pension Villa Wintersberg Bad Orb



Speisezimmer

Erdgeschoss



Erdgeschoss: historische Stuckdecken, stuckverzierter Eingangsbereich, historisches Parkett, Blick vom Balkon;

Die Erdgeschosswohnung ist direkt vom Hof aus über einen eigenen stuckverzierten Eingang/Windfang erreichbar. Über eine Diele gelangt man in die einzelnen Räume. Die Räume verfügen über historisch gut erhaltenes Eichenparkett (Rauten-, Fischgräten-, Ornamentparkett) und teilweise über Stuckdecken.

Die ca. 26 m² große Terrasse ist über die Küche erreichbar, in der ein Esstisch für 4 Personen Platz finden kann.

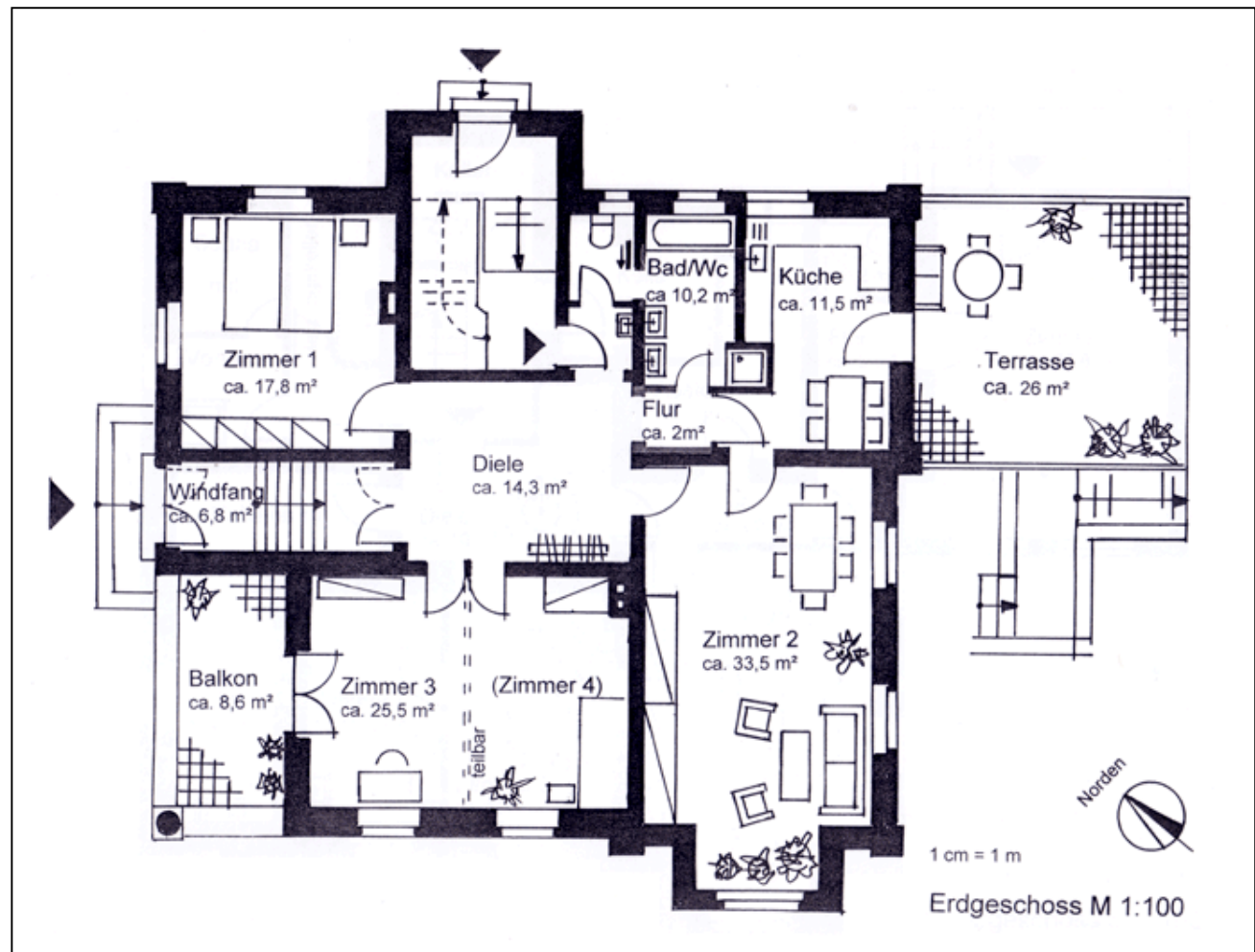
Im Tageslichtbad finden eine Badewanne, eine Dusche und ein Doppelwaschbecken Platz. Der WC-Raum ist durch eine Schiebetür vom Badezimmer abgetrennt.

Von Zimmer 3 kann durch das Einziehen einer leichten Trennwand ein 4. Zimmer mit eigenem Zugang und Fenster abgeteilt werden. Von Zimmer 3 aus gelangt man auf einen großen Balkon mit Nachmittags/Abendsonne.

Die Erdgeschosswohnung ist nicht nur über den eigenen Eingang vom Hof aus zugänglich, sondern auch über einen Seiteneingang. Dieser Seiteneingang führt in ein Treppenhaus, über das die anderen Wohnungen zugänglich sind.

Ab den 60ziger Jahren bis in die 90ziger Jahre war die Erdgeschosswohnung mit dem Souterrain über eine Wendeltreppe, die sich in der Diele befand, verbunden. Diese Verbindung zwischen Erdgeschosswohnung und Souterrain könnte wieder hergestellt werden, um die Wohnfläche der EG-Wohnung zu vergrößern.

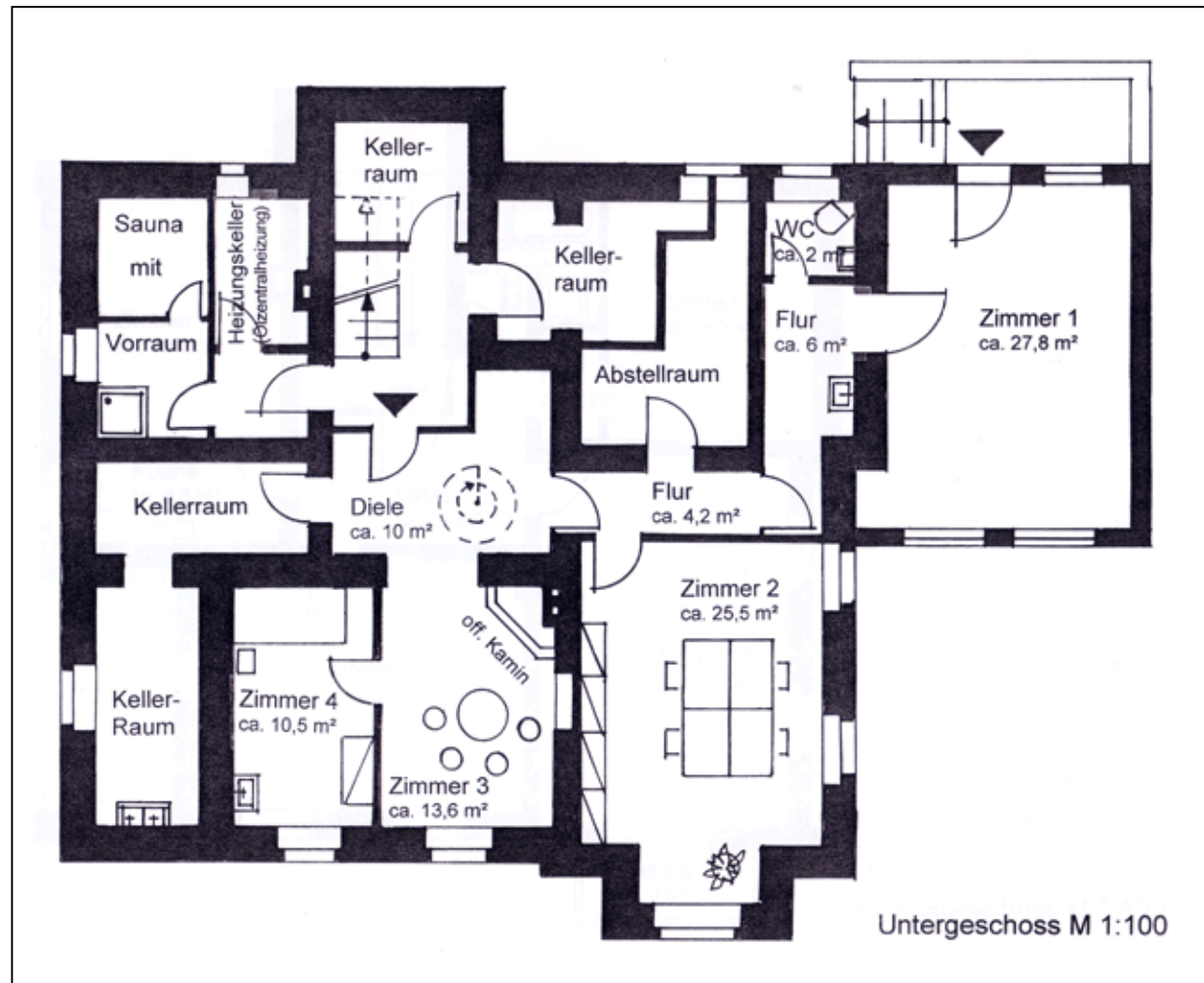
Fläche Erdgeschosswohnung: ca. 133 m² (inkl. Balkon und Terrasse mit 1 Drittel der Fläche eingerechnet).



Verkleinerung EG-Grundriss (nicht maßstabsgerecht)

Das ausgebaute Souterrain ist über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar und verfügt über 4 Zimmer, die gefliest sind. In Zimmer 3 befindet sich ein offener Kamin. Das Souterrain könnte rein theoretisch -wie früher- wieder mit der Erdgeschosswohnung durch eine Wendeltreppe verbunden werden (s. Plan Diele). Zusätzlich zu dem Zugang über das gemeinsame Treppenhaus ist ein separater Zugang vorhanden (siehe Zimmer 1), d.h. ein Teil der Räume könnte also bei Bedarf abgeteilt und separat z.B. als Büro etc. genutzt oder vermietet werden. Das Untergeschoss verfügt außerdem über eine kleine Sauna mit Dusche. Ferner befinden sich hier 4 Kellerräume und der Heizungskeller.

Fläche ausgebautes Souterrain:
ca. 100 m²



Verkleinerung Grundriss Souterrain (nicht maßstabsgerecht)

1. Obergeschoss



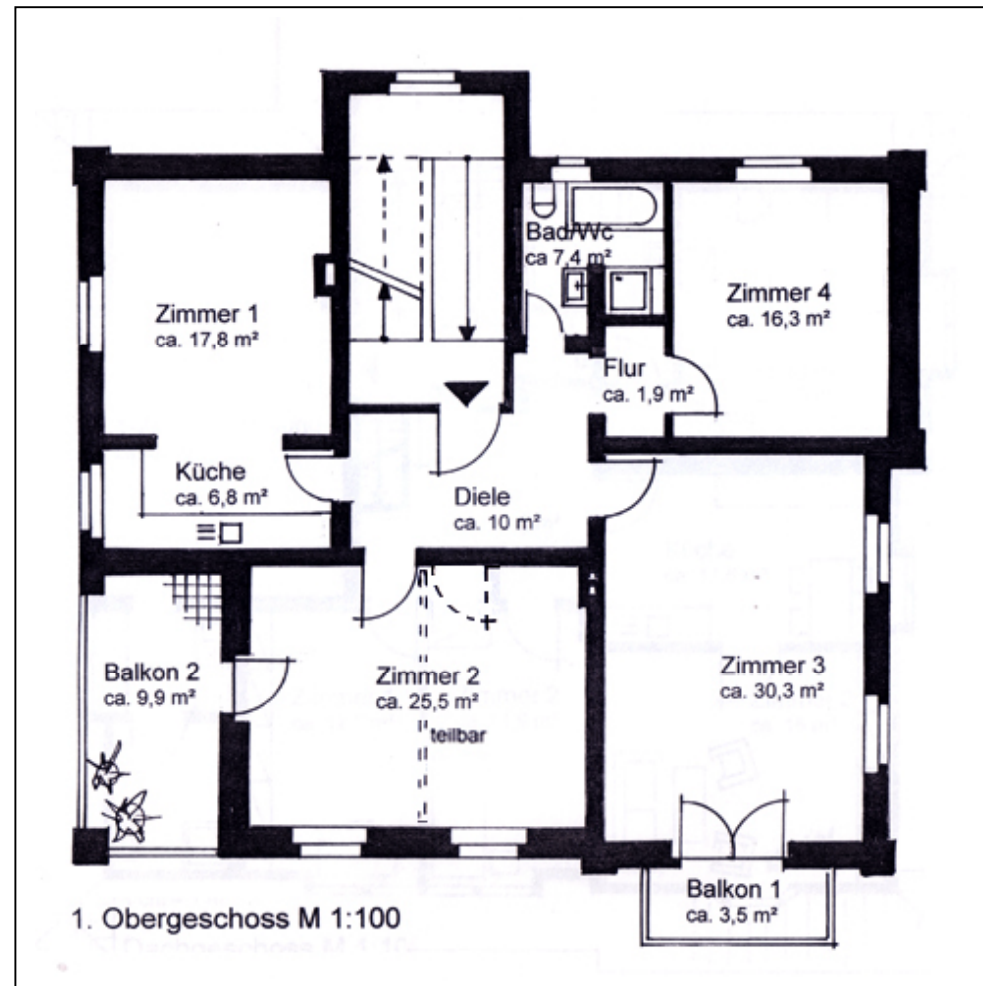
1. Obergeschoss: Zimmer 3, Zimmer 1, Bad

Die Wohnung im 1.Obergeschoss hat eine ähnliche Aufteilung wie die Erdgeschosswohnung. Die Wohnung ist über den Seiteneingang und das gemeinsame Treppenhaus zugänglich.

Alle Zimmer sind mit neuem hochwertigem Eichenparkett ausgelegt. Das neue, weiß geflieste Tageslichtbad verfügt über Badewanne und Dusche. Die Küche ist ebenfalls neu gefliest. Die Elektrik in der Wohnung wurde erneuert.

Die Wohnung verfügt über 2 Balkone. Wie in der Erdgeschosswohnung könnte auch in dieser Wohnung ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Eingang durch eine leichte Trennwand abgeteilt werden (siehe Zimmer 2). Es besteht eine Türöffnung von der Diele aus, die zugemauert ist.

Wohnfläche Wohnung im 1. Obergeschoss:
ca. 121 m²



Verkleinerung Grundriss 1.OG (nicht maßstabsgerecht)

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss besteht aus einer 1,5 und einer 4 Zimmerwohnung, die beide über das Treppenhaus zugänglich sind.

Neue Laminatböden, neues weiß gefliestes Bad, neue Elektrik und neue Heizkörper;

Wohnfläche

Dachgeschoss insgesamt ca. 121 m²

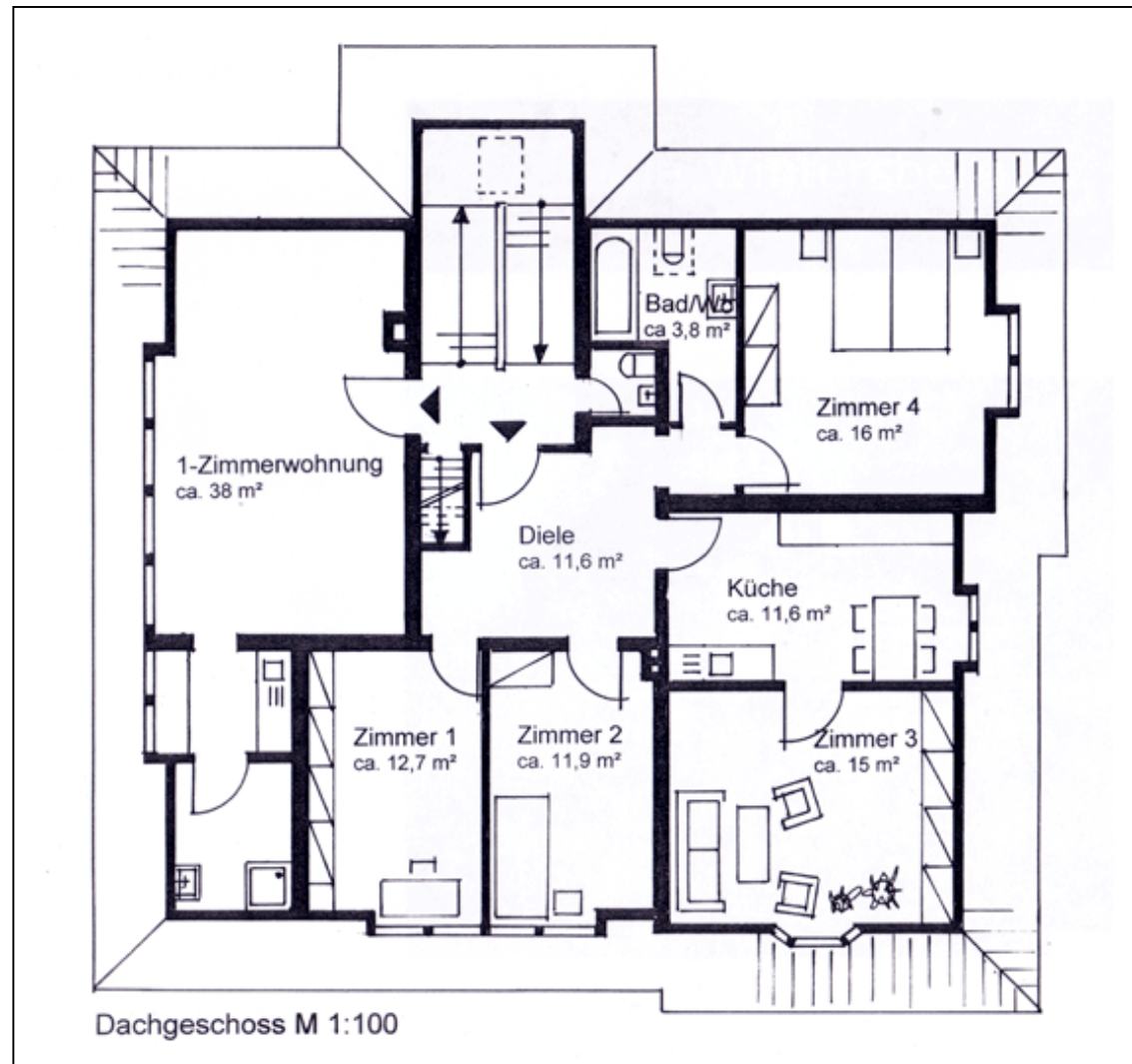
(4 Zimmerwohnung ca. 83 m²; 1,5 Zimmerwohnung, ca. 38 m²).



Turmzimmer



Ausblick



Dachgeschoss M 1:100

Verkleinerung Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabsgerecht)