Bad Kissingen / Garitz

Wohnen am Waldrand mit Blick über Bad Kissingen - Solar-und PV- Anlage

Objektnummer: 24221005

KAUFPREIS: 639.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 240 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 561 m^2

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Auf einen Blick

Objektnummer	24221005
Wohnfläche	ca. 240 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960

Kaufpreis	639.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	19.10.2030
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	65.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

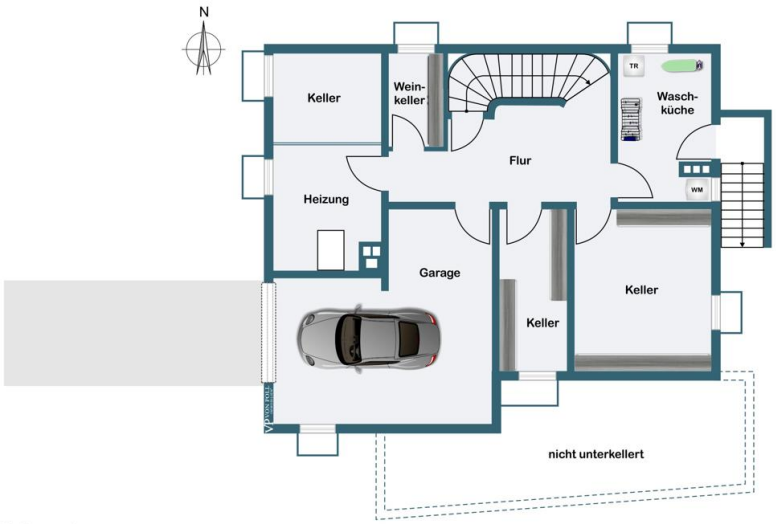
Die Immobilie

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

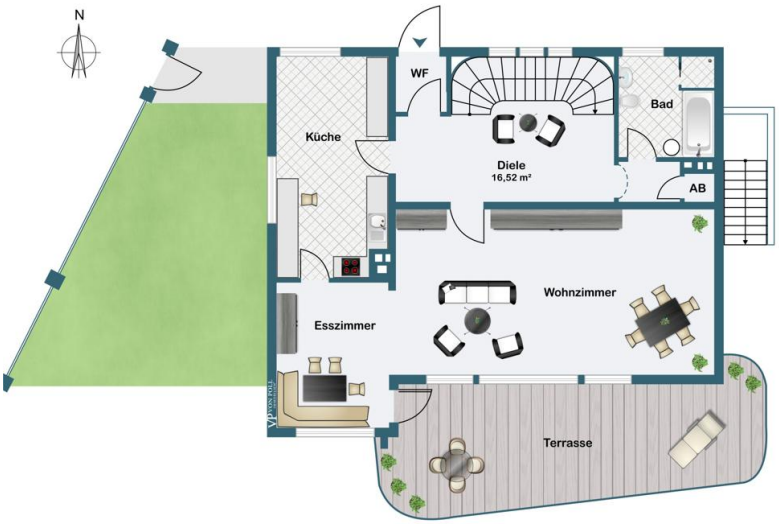
Die Immobilie

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

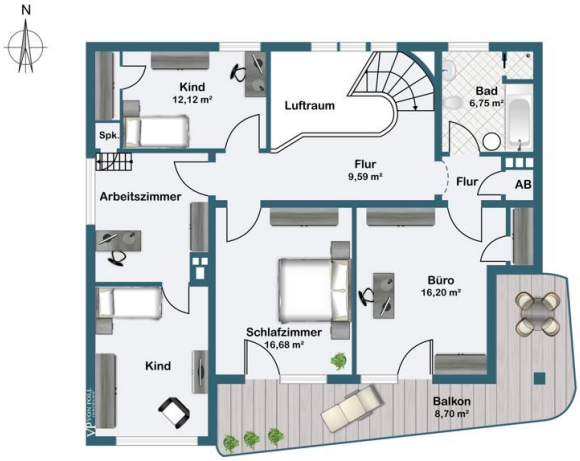
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Ein erster Eindruck

Unverbaubarer Weitblick über Bad Kissingen.... Dank einer neuen 10 KW Solaranlage und einer neuen Photovoltaik-Anlage mit Einspeisungsvertrag, sowie dem wasserführenden Kamin spart man sich bei dieser Immobilie dauerhaft Energiekosten. Hier leben Sie ruhig in einem gepflegten Wohngebiet direkt am Waldrand im Bad Kissinger Stadtteil Garitz. In diesem 2015 vollständig renoviertem Einfamilienhaus erwartet Sie ein großzügiges Platzangebot. Helle Wohnräume in modernem Design geben dieser Immobilie einen besonderen Charakter. Neben exklusiven Natursteinen im Sichtmauerwerk wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut. Dieses Jahr wurde im gesamten Erdgeschoss ein eleganter Marmorboden verlegt. Der 2020 eingebaute, wasserführende Kaminofen im Wohnzimmer erwärmt nicht nur die Wohnräume, sondern auch das Warmwasser und die Heizkörper. Die neu installierte Solaranlage unterstützt die Brauchwassererwärmung zusätzlich. Im Juni 2023 wurde zusätzlich eine Photovoltaik- Anlage verbaut. Die moderne Küche verfügt über ein extragroßes Induktionskochfeld sowie ein Gaskochfeld. Im Garten bietet sich die Möglichkeit zum Gemüseanbau und Kinder haben genügend Platz zum spielen. Haben Sie Interesse an dieser energieeffizienten Immobilie? Senden Sie bitte eine Anfrage per Email oder melden Sie sich telefonisch unter 0179-2274038

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Ausstattung und Details

Erdgeschoss: Marmorboden
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin (wasserführend)
- heller Essbereich, Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Einbauküche, Glasschiebetür zum Essbereich, Gasherd im Naturstein verbaut, Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle
- großzügige Diele
- modernes Badezimmer
- Garderobe

Obergeschoss:
- Elternschlafzimmer, Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 1 Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3
- Durchgangs- / Arbeitszimmer, Holztreppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss: leider kein Grundriss vorhanden
- ausgebauter Dachboden mit 4 weiteren Zimmern

Sonstiges:
- Videoüberwachungsanlage
- Entkalkungsanlage
- neue Solaranlage 2022mit 10 KW
- neue Photovoltaikanlage 2023
- 500l Wasserspeicher (Kamin), für Warmwasser und Heizkörper
- 300l Wasserspeicher (Solaranlage)
- Außendämmung
- ausgebautes Dach mit viere weiteren, hellen Zimmern
- Gemüsegarten
- Gewächshaus
- Garage

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Alles zum Standort

Bad Kissingen ist ein bekannter Kurort mit modernen Kliniken und Kureinrichtungen. Er ist berühmt für seine Heilquellen, seiner Architektur und den kulturellen Reizen. Die Kreisstadt am Fuße der Rhön sorgt für eine hohe Lebensqualität. Ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot lassen kaum Wünsche offen ("Kissinger Sommer"). Bad Kissingen liegt an den Autobahnen A7 (Kassel - Würzburg) und A71 (Erfurt - Schweinfurt).

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der

Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Haßfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com