

Bad Kissingen

# Wohnen am Sinnberg|3-Zimmer- Wohnung|Optimaler Grundriss, ruhige Lage

Objektnummer: 23221048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 377.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

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

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 23221048                               |
| Wohnfläche    | ca. 90 m²                              |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Zimmer        | 3                                      |
| Schlafzimmer  | 1                                      |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 2023                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 377.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug                                                                             |
| Nutzfläche               | ca. 0 m²                                                                              |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher<br>Energieträger | ELEKTRO         |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 06.03.2033      |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 13.50 kWh/m²a  |
| Energie-<br>Effizienzklasse | A+             |

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Grundrisse



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: 23221048 - 97688 Bad Kissingen**

## Ein erster Eindruck

Nach Hause kommen, die Tür hinter sich schließen und eintauchen in eine Welt voller Ruhe und Harmonie. Das ist Wohnen in den neuen Eigentumswohnungen im beliebten Bad Kissinger Stadtteil „Winkels“. In herrlicher Lage entstehen auf einem ca. 1.078 m<sup>2</sup> großen Grundstück 15 moderne und barrierefreie Eigentumswohnungen zum Wohlfühlen. Steigende Wohnwerte durch schall- und wärmedämmte Bauweise mit hochwertiger Ausstattung durch unsere leistungsstarken Partnerfirmen. Die Wohnungen erhalten Vinyl- oder Parkettböden nach Wahl, elektrische Rollläden und hochwertige Sanitärausstattung der Bäder inklusive Markenfliesen. Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ideal geschnitten und befindet sich im Erdgeschoss. Separat zu erwerbende Tiefgaragenstellplätze bzw. Carports runden das Angebot ab. Die ökologische und energieeffiziente Bauweise (KfW 40 NH Standard) macht sich bei den veranschlagten Betriebskosten bemerkbar, die auffallend niedrig sind. Die KfW bietet über die finanzierende Bank zinsvergünstigte Darlehen an. Die aktuellen Konditionen erfragen Sie bitte bei unserem Finanzierungsexperten VON POLL FINANCE, gerne stellen wir ganz unverbindlich den Kontakt für Sie her. Ob Jung oder Alt, Single oder Familie - freuen Sie sich auf Ihr schönes neues Zuhause. Fünf gute Gründe für Ihre neue Eigentumswohnung am Sinnberg: - Zahlung erst nach Fertigstellung. - Modernste ökologische Hybridbauweise. - Geringste Nebenkosten ein Leben lang durch effizientes RIES-Konzept. - Höchstmögliche Förderung durch KfW 40 NH +. - Individuelles Wohnen mit Barrierefreiheit Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Ausstattung und Details

Das RIES Konzept = Regeneratives - Intelligentes - Energie - System.

Die Zeitenwende ist da. Moderne, intelligente Energiekombinationen, die die Kraft der Sonne mehrfach nutzen, sind gefragt. Ingenieure, Elektriker, Heizungsbauer, Baubiologen und Systementwickler haben sich an den Tisch gesetzt und ihr Wissen und ihre innovativen Ideen in einem System vereint und somit einen wahren Synergieschub erzeugt.

Photovoltaikmodule der Firma RES (PVT genannt) erzeugen nicht nur Strom, sondern auch noch Wärme, die mehrfach genutzt werden kann und Kälte, die zum Temperieren der Räume bestens geeignet ist. Durch die wassergeführten PVT-Module kann die Leistung der Module bei der Stromerzeugung um bis zu 20 % gesteigert werden. Im Winter, wenn Schnee auf den Modulen liegt, können diese kurz mit Warmwasser erhitzt werden und somit sind diese wieder leistungsbereit, das Fenster zur Sonne ist wieder offen.

Im Sommer kann das kalte Wasser, zur Nachtzeit, durch das RES Klimapaneel geführt werden und die Wände und Decken gekühlt werden. Die Temperatur im Raum kann um 3 bis 6 Grad gekühlt werden. Im Winter und in der Übergangszeit werden die Räume bestens durch die RES- Klima-Paneele mit wohliger, gesunder Strahlungswärme schnell und effizient beheizt. Durch die geringe Luftverwirbelung ist die Heizung bestens geeignet für Mensch und Tier, insbesondere für Menschen mit Atemwegserkrankungen und Allergien. Gesundes Klima und „das Lebensmittel“ Luft sind in reinsten Form vorhanden.

Das Wasser der PFT Module der Firma RES trägt auch zur Verbesserung des COP der Wärmepumpe bei. Zusätzlich wird die Kraft der Sonne genutzt, um die Warmwassererzeugung und die Heizung zu unterstützen, in vielen Monaten wird nur die Sonne benötigt. Das innovative, wirtschaftliche RIES-Konzept ist die Antwort auf die Probleme der heutigen Energiewirtschaft..

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Winkels liegt am Ortsrand von Bad Kissingen, ruhig und zentrumsnah. Von Winkels bis in die Bad Kissinger Innenstadt sind es zu Fuß gerade einmal 15 Minuten. Der Stadtteil verfügt über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, sowie einen eigenen Kindergarten. Bad Kissingen mit seinen neun Stadtteilen liegt in der Region Main-Rhön, 20 km nordwestlich von Schweinfurt. Die südlich der Rhön gelegene Kurstadt wird von der Fränkischen Saale durchflossen. Durch das Stadtgebiet von Bad Kissingen verläuft die B286 (Schweinfurt–Bad Brückenau) und die B287 (Hammelburg–Münnerstadt). Die nächsten Autobahnen sind die A7 (Kassel–Fulda–Würzburg) und die A71 (Erfurt–Schweinfurt). Selbstverständlich ist die Stadt auch über das Schienennetz der Deutschen Bahn zu erreichen, der Flugplatz befindet sich an der Oberen Au, einen Kilometer nördlich des Ortskernes. Bad Kissingen ist Deutschlands bekanntester Traditionskurort und berühmt für seine Heilquellen, seine Architektur und seine kulturellen Reize. Die Kreisstadt repräsentiert den Charakter Bayerns und sorgt für eine spürbar hohe Lebensqualität auch im Rahmen von Wellness, Erholung und Gesundheit. Das gesamte Stadtbild, die wunderschöne Landschaft sowie z.B. auch die KissSalis Therme machen die Stadt zu dem was sie ist, eine Ruheroase für Körper, Geist und Seele. Das ganzjährig umfangreiche Kultur- und Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Eine Vielzahl an Ärzten, moderne Kliniken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden sich allesamt vor Ort. Weitere Informationen unter [www.badkissingen.de](http://www.badkissingen.de)

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 13.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Objektnummer: 23221048 - 97688 Bad Kissingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)