Bad Kissingen

Einzigartiges Architektenhaus in Premiumlage

Property ID: 25221045

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 940.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 307 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.100 m^2

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

At a glance

Property ID	25221045
Living Space	ca. 307 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1990
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	940.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 78 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

The property

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

A first impression

Ein Zuhause mit Ausblick über Bad Kissingen.

Ein Ort zum Ankommen. Zum Durchatmen. Zum Wurzeln schlagen.

Am Ende einer ruhigen Wohnstraße und mit traumhaftem Blick über Bad Kissingen präsentiert sich diese besondere Immobilie als ideales Zuhause für Familien – mit Platz für Kinder, Großeltern, Gäste und für das Arbeiten im eigenen Homeoffice.

Das Haus wurde von einem Architekten individuell geplant, selbst bewohnt und mit viel Gespür für Funktionalität und Wohnkomfort gestaltet. Die Aufteilung ist bis ins Detail durchdacht und verbindet großzügige Räume mit einem harmonischen Wohnfluss.

Verteilt auf drei Ebenen, entfaltet sich ein Haus voller Möglichkeiten. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit Wintergarten und Kamin – perfekt für gemeinsame Abende, gerne auch mit Blick in den Sonnenuntergang.

Die Küche mit angeschlossenem Kühlraum und Essplatz ist wie geschaffen für den lebendigen Familienalltag.

Im Dachgeschoss erwarten Sie das Hauptschlafzimmer, drei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie zwei Badezimmer – genügend Raum für Groß und Klein. Alle Zimmer – bis auf das Kinderbadezimmer – verfügen über einen kleinen Balkon, der den Blick in die Natur öffnet.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven: ein separates Homeoffice, ein Atelier, einen Gäste- oder Großelternbereich. Zudem gibt es einen Fitnessraum mit speziellem elastischem Bodenbelag, einen Weinkeller sowie reichlich Stauraum. Hier ist Platz für Ideen und individuelle Lebenskonzepte.

Draußen lädt ein liebevoll angelegter Garten mit eigenem Teich zum Verweilen ein – ein Paradies für Kinder und eine Oase der Ruhe für Erwachsene. Besonders charmant: der „Apfelbaum-Sonnenschirm“, gewachsen für erholsame Pausen im Schatten.

Mehrere Terrassen bieten zu jeder Tageszeit Sonne oder Schatten – ganz nach Ihrem Wunsch. Hier lässt sich das Leben in allen Jahreszeiten genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage mit zwei Stellplätzen sowie ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte und mehr.

Dieses Haus ist nicht nur zum Wohnen gedacht – es ist zum Leben gemacht. Gerne erzählen wir Ihnen persönlich mehr über diese außergewöhnliche Immobilie.

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

All about the location

Willkommen am Sinnberg – einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Kissingens. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und doch nur wenige Minuten vom historischen Stadtkern entfernt, vereint diese Lage urbanes Lebensgefühl mit naturnahem Wohnen auf höchstem Niveau.

Der Sinnberg ist bekannt für sein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld und malerischem Ausblick auf die Stadt und das Saaletal. ideal für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen.

Die Innenstadt von Bad Kissingen mit ihren charmanten Cafés, Kurhäusern, kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar. Auch das UNESCO-Weltkulturerbe der „Great Spa Towns of Europe“ ist allgegenwärtig und verleiht der Stadt ein besonderes Flair.

Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten: Der nahegelegene Luitpoldpark, die Sinnberg-Promenade und weitläufige Wanderwege laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Genießen der fränkischen Natur ein.

Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln runden das komfortable Wohnangebot ab. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zur B287 und A71 bieten zudem ideale Voraussetzungen für Pendler
Schweinfurt und Bad Neustadt a.d. Saale sind etwa 25 Minuten mit dem Auto enternt. Würzburg ca. 45 Minuten. ca. 20–25 km, Fahrtzeit etwa 20–25 Minuten

Eine Immobilie am Sinnberg ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com