

Bad Bocklet

Wohnen im Grünen – exklusives Familienhaus mit außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna

Property ID: 26221036



PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 378 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.720 m²

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

At a glance

Property ID	26221036
Living Space	ca. 378 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	11.06.2028
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	64.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

The property



Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

The property



Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

The property



Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

The property



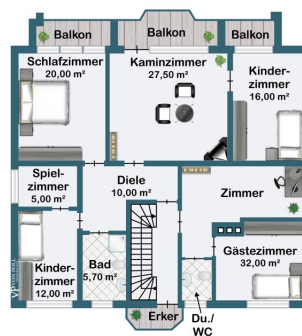
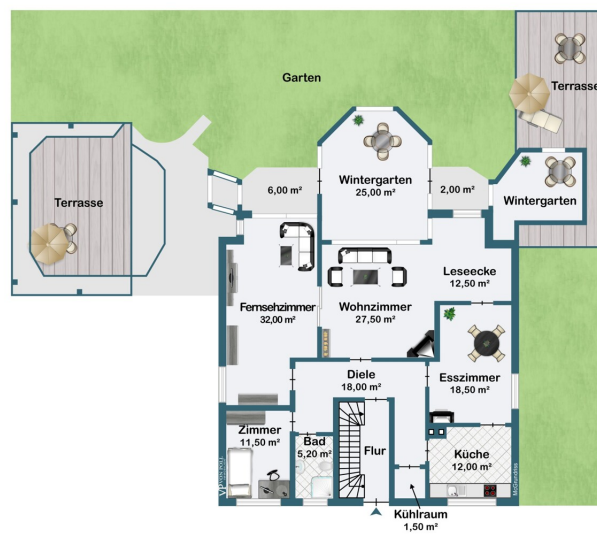
Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

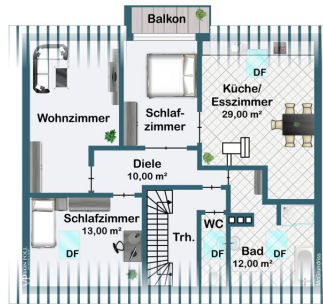
The property



Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

A first impression

Die Kunst des Wohnens und Entspannens findet in dieser außergewöhnlichen Immobilie ihren Ausdruck.

Eingebettet in einen bezaubernden Garten, präsentiert sich diese großzügige Immobilie als ein individueller Wohnraum mit besonderem Ambiente. Die interessante Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen, die ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermitteln.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus – die drei Ebenen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich angelegte Garten: eine große Spiel- und Rasenfläche für Kinder, ein idyllischer Gartenteich, ein gemütlicher Pavillon, Palmen und liebevoll gestaltete Bereiche im Toskana-Stil schaffen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Für Erholung auf höchstem Niveau sorgen der Pool, die Sauna und der Wellnessbereich. Eine stilvolle Bar mit darunterliegendem Weinkeller rundet das besondere Wohnambiente perfekt ab.

Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln ist typisch für die Rhön und bietet einen langlebigen Witterungsschutz.

Eine Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Außenanlagen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Funktionalität dieses einzigartigen Objekts, dessen durchdachtes Gesamtkonzept keine Wünsche offenlässt. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen erwartet Sie.

Wurde Ihr Interesse an dieser interessanten Immobilie geweckt?

Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Details of amenities

Erdgeschoss: Fußbodenheizung, Bodenbelag mit spanischen Handformplatten

- Dielenbereich mit offenem Durchgang zum großzügigen Wohn- und Fernsehzimmer (in der Wand versenkte Schiebetür)
- Wohn-/ Essbereich mit breiter bodentiefe Fensterfront zum Wintergarten und Zugang zu einer Lesecke
- Wintergarten über 2 Etagen, Natursteinboden, Fußbodenheizung, automatisch gesteuerter Sonnenschutz
- Geräumige Einbauküche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen
- Speisekammer
- Gästezimmer
- Hochwertiges Gäste-WC mit Badewanne (Solnhofer Platten)

Obergeschoss: Hochwertiger, einheitlicher Fliesenboden

- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Innenbalkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- Kinderzimmer 1 mit Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 2 mit Zugang zum überdachten Balkon und zu einer Terrasse
- Designerbad mit großer, abgemauerter Dusche, Fußbodenheizung
- Kinderzimmer 3 / Gästezimmer mit Wohnbereich (Küchenanschlüsse vorhanden), Schlafzimmer und eigenem Badezimmer, separatem Zugang vom Treppenhaus

Dachgeschoss:

- Großer, heller Wohnbereich mit giebelhoher Deckenhöhe
- Schlafzimmer mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer / Schlafzimmer
- Einbauküche mit Essbereich
- Modernes Badezimmer
- Gäste-WC

Kellergeschoss : gefliest

- Große Einbauküche
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- Heizraum
- Partyraum mit interessanter Deckenbeleuchtung (hier Zugang zur Garage)
- Aufwendig gestaltete Bar mit Holzelementen aus historischen Balken, Wasseranschluss, Spüle, gemütliche Sitzgelegenheiten und Terrakottaboden
- Gäste-WC

Wellnessbereich:

- Pool mit automatischer Dosieranlage
- Whirlpool
- Dampfsauna
- Finnische Sauna
- Dusche
- Lufttrocknungsanlage

- * Pflegeleicht angelegter Garten mit Teich, Natursteinen, Palmen, Bambus und Sträuchern
- * Gartenhaus mit Sitzgelegenheit
- * 2 Terrassen
- * Werkstatt in separatem Gebäude, anliegend an den Garten
- * Doppelgarage unter der großen seitlichen Terrasse
- * Weitere Garage für 2 Fahrzeuge mit Zugang vom Untergeschoss

Sanierungen und Modernisierungen :

- * 2024 Einbau einer elektronischen Wasseruhr
- * 2024 Doppelstegplatten und Balken in der Kaltstube
- * 2023 Neue Filteranlage mit Glasperlen, neue Rohre und neue Heizung für den Pool
- * 2023 Fenster wurden überarbeitet, geschliffen und gestrichen
- * 2023 Neugestaltung des Vorgartens
- * 2021 Erneuerung einer Hausfassade
- * 2021 Teilweise neue Rollos im Wintergarten
- * 2021 neues Lüftungsrelais und Sanftanlasser (Platinen) für die Heizung
- * 2021 Lichtschraken für Toreinfahrt
- * 2021 Neues Dachfenster
- * 2020 Terrasse wurde neu abgedichtet, neue Platten wurden verlegt
- * 2019 Neue Küche 2. OG
- * 2019 teilweise neue Böden im 2. OG
- * 2017 technische Erneuerung der Poolanlage
- * 2009 Neue Heizung
- * 2006 Dach
- * 2006 Ausbau Dachgeschoss
- * 2005 / 1994 Fenster

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

All about the location

Der hübsche Ortsteil Steinach liegt etwa 8 km von Bad Bocklet entfernt. Hier finden Sie alles Notwendige, was man für das tägliche Leben braucht. In Steinach ist eine Allgemeinarztpraxis, ein Zahnarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Nach Bad Kissingen und nach Bad Neustadt fährt man jeweils ca.15 Min.

Im benachbarten Bad Bocklet befindet sich eine Mittelschule sowie Einkaufsmöglichkeiten. Alle anderen weiterführenden befinden sich in Bad Neustadt, Bad Kissingen und Münnerstadt. Auch in Münnerstadt stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Bad Neustadt und Münnerstadt sind je 9 km entfernt, Bad Kissingen 12 km. Alle genannten Orte sind aufgrund eines gut ausgebauten Straßen- und Busnetzes zügig erreichbar.

Property ID: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

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