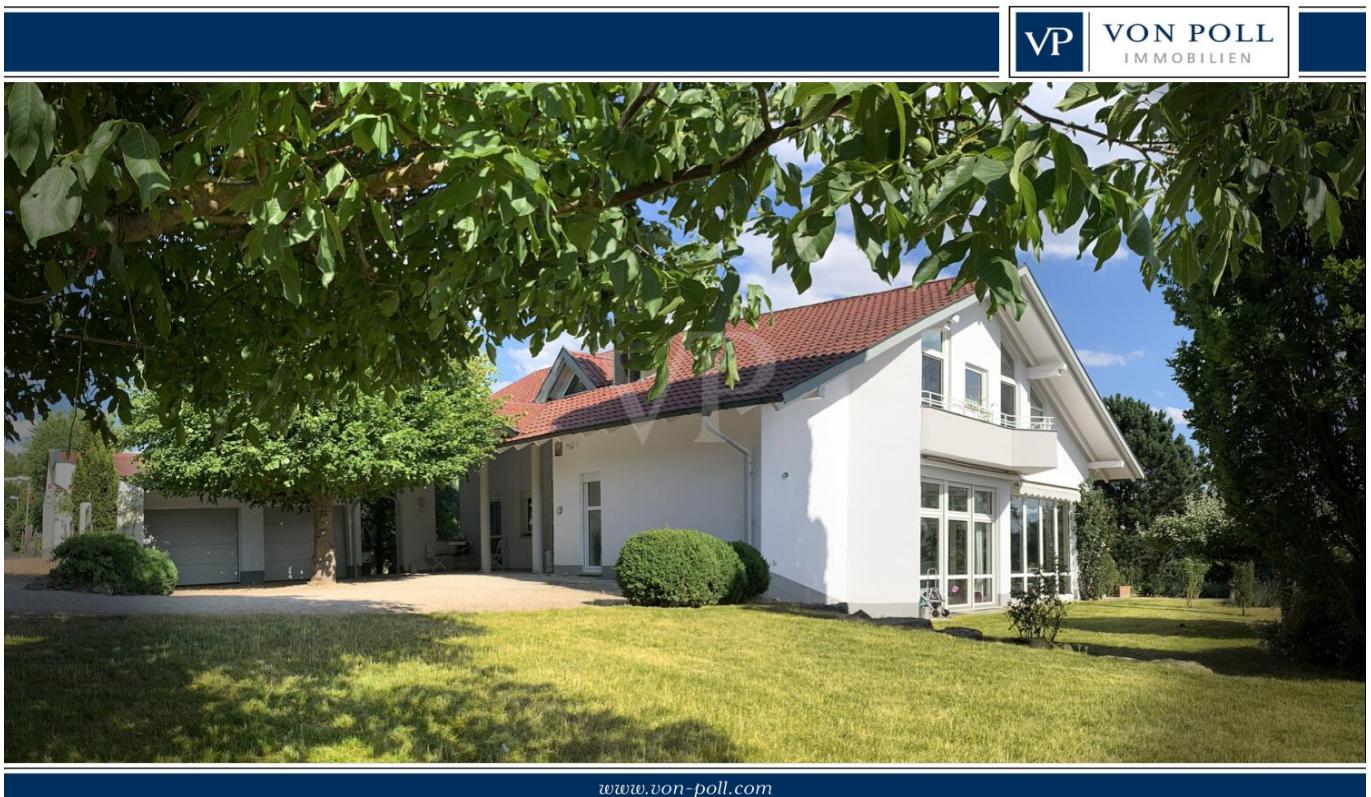


Bad Kissingen

## Einzigartiges Architektenhaus in Premiumlage

*Codice oggetto: 25221045*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 940.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 307 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221045	Prezzo d'acquisto	940.000 EUR
Superficie netta	ca. 307 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1990		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



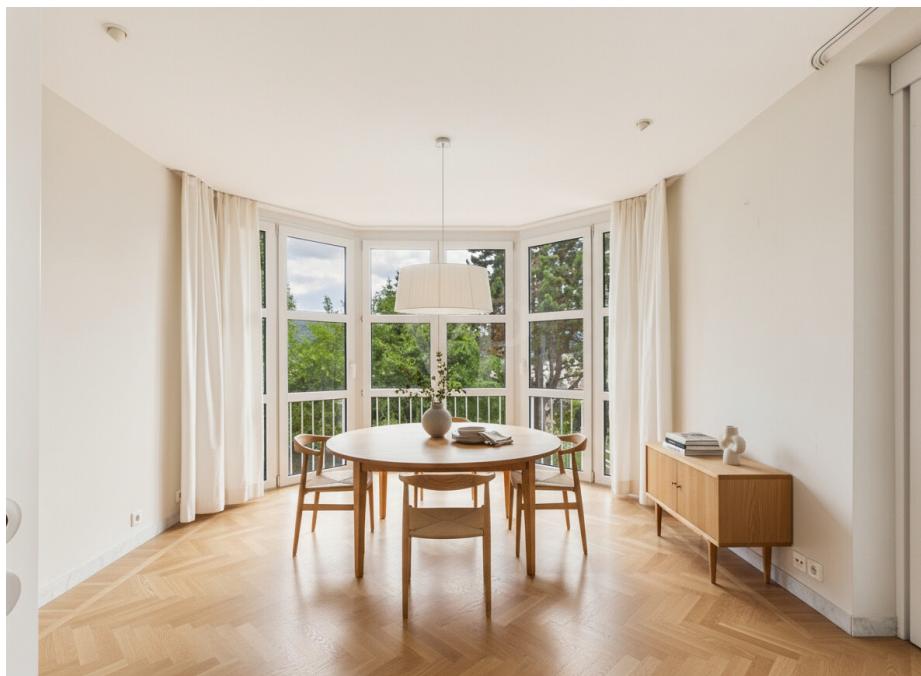
Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



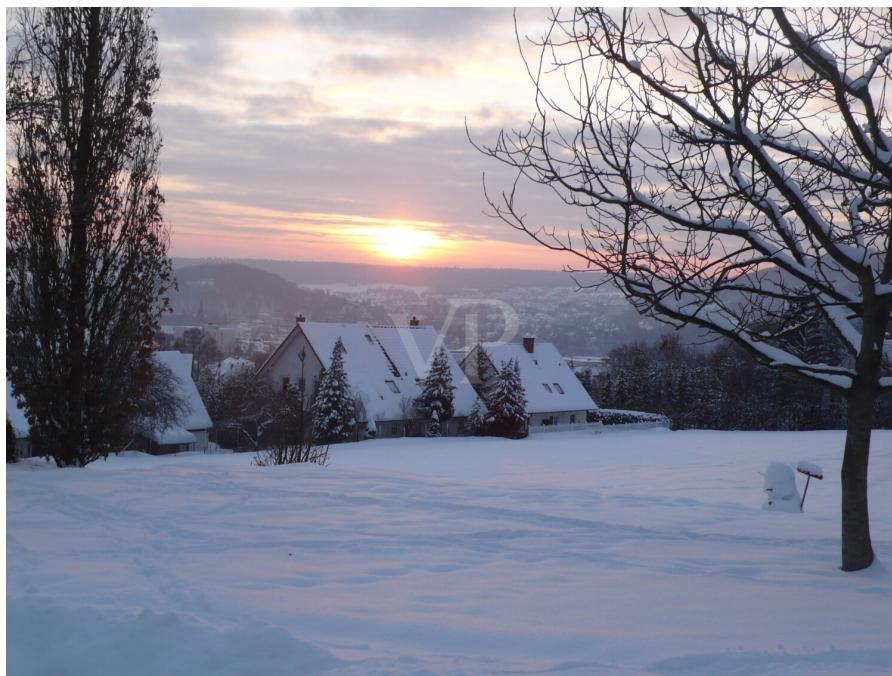
Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen**

## Una prima impressione

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 Kinderbadzimmer – 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.

**Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen**

## Tutto sulla posizione

Willkommen am Sinnberg – einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Kissings. 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 erntet. 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.

**Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25221045 - 97688 Bad Kissingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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