

Bad Kissingen

Einzigartiges Architektenhaus in Premiumlage

Número da propriedade: 25221045



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 940.000 EUR • ÁREA: ca. 307 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.100 m²

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25221045
Área	ca. 307 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	940.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 78 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	11.11.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	114.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



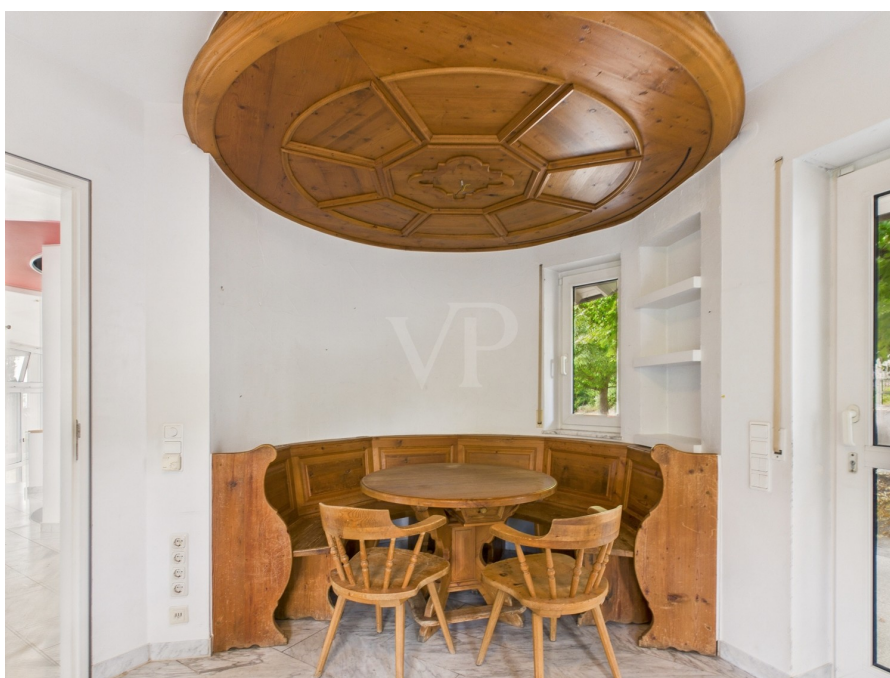
Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

O imóvel



Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25221045 - 97688 Bad Kissingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com