

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Kissingen

Stadtnahe modernisierte 3,5 Zimmerwohnung mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-305390**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.900 €**

Ansprechpartner:
Bauere und Materi GbR
Telefon: 0177 3274025

Kastanienstr. 16
97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	170,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung oder Kapitalanlage?

Diese freundliche und ruhig gelegene 3,5 Zimmerwohnung mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit 3 Einheiten. Die 1971 massiv erbaute Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage nahe der KissSalis-Therme, unweit der Innenstadt von Bad Kissingen.

Das Raumangebot im Erdgeschoss umfasst Korridor mit Abstellraum, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, separates WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer sowie Wohn-/ Esszimmer. Schlaf- und Wohnzimmer besitzen einen Zugang zum Balkon.

Die Einliegerwohnung umfasst ein Badezimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, zwei eigene Kellerabteile.

Die Waschküche und der Garten ums Haus sind Gemeinschaftseigentum.

Zur Zeit ist die Einliegerwohnung für 270,00€ Kaltmiete pro Monat ohne Stellplatz vermietet.

KAPITALANLEGER AUFGEPASST: Wir bieten im gleichen Haus zwei weitere Wohnungen oder das gesamte Haus an.

Ausstattung

- * Geräumiger Wohn-/ Essbereich
- * modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster im EG
- * Badezimmer mit Dusche und WC im UG
- * Separates WC im EG
- * Kellerabteil für EG und UG
- * 1 Stellplatz

Das Gebäude ist in einem guten und gepflegten Zustand. Unter anderem wurden folgende Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

2002 Fenstererneuerung Untergeschoss, Erdgeschoss

2009 neues Bad und neue Fußböden im Untergeschoss

2013 Hausfassade: Neuverputz und Neuanstrich

Zuwege zum Haus und Garageneinfahrt erneuert Neuanlage des Gartengrundstücks inklusive Gartenzauns (verzinkt)

2019 Austausch der Heizung - Einbau einer Gasbrenn- wertheizung mit Wartungsvertrag

2022 neues Bad - Wohnung Erdgeschoss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung 2019

Energieträger: Gas

Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Investieren Sie in eine Wohnimmobilie in einer der begehrtesten Lagen der Kurstadt Bad Kissingen!

Ruhig, zentrumsnah und umgeben von Grün - das findet man selten.

Die Spazierwege des Altenbergs mit Zugang zum Luitpoldpark, Fußgängerzone und auch alle Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bad Kissingen ist eine Kreisstadt mit ca. 21700 Einwohnern und seit 2021 mit dem

Welterbetitel ausgezeichnet. Als einer der bekanntesten Kurorte Deutschlands mit KissSalis Therme, Kurgarten, sowie Rosengarten, bietet es seinen Einwohnern und Gästen ein positives Lebensumfeld.

Das Stadtzentrum und die Parkanlagen erreichen Sie bequem zu Fuß in ca. 10 Minuten.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie

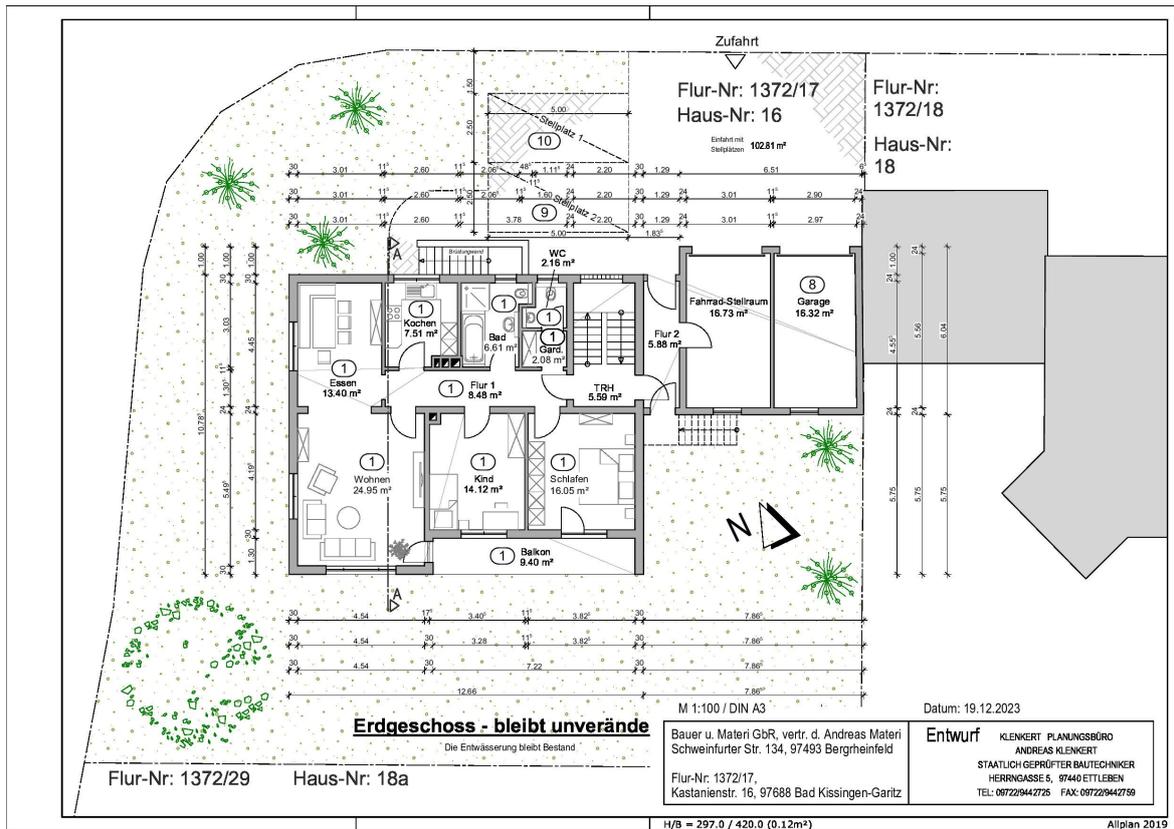


Frontansicht



Haus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

