

Exposé

Wohnung in Bad Kissingen

Stadtnahe modernisierte 3,5 Zimmerwohnung



Objekt-Nr. OM-305526

Wohnung

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:
Andreas Materi
Telefon: 0177 3274025

Kastanienstr. 16
97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,21 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	330 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung oder Kapitalanlage?

Diese freundliche und ruhig gelegene 3,5 Zimmerwohnung befindet sich im 1. OG 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 Obergeschoss 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.

Zur Wohnung gehört eine Garage und ein eigener Kellerabteil.

Die Waschküche und der Garten ums Haus sind Gemeinschaftseigentum.

Zur Zeit ist die Wohnung für 674,81€ Kaltmiete pro Monat incl. Garage 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
- * Separates WC
- * Kellerabteil
- * 1 Garage

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

2013 Hausfassade: Neuverputz und Neuanstrich

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

2016/2017 Renovierung der Wohnung im Obergeschoss: Entkernung und Erneuerung Bad und Gästebad, neue Heizkörper, Fenster und Bodenbeläge Einbau einer Einbauküche

Einbau neuer Wohnungseingangstüren, schallentkoppelt und wärmeisoliert

neue Zimmertüren

neue Hauseingangstüre

2019 Austausch der Heizung - Einbau einer Gasbrennwertheizung mit Wartungsvertrag

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Frontansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Unterverteilung

Exposé - Grundrisse

