

# Exposé

## Wohnung in Bad Kissingen

**ALLES IST MÖGLICH! Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und EBK in Bad Kissingen!**



Objekt-Nr. **OM-314365**

**Wohnung**

Verkauf: **197.000 €**

97688 Bad Kissingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob Sie selbst einziehen möchten, eine Ferienwohnung kaufen oder einfach vermieten wollen - hier ist alles und sofort möglich!!!

Treten Sie bequem aus dem Aufzug im 2. Obergeschoss in Ihr neues Heim ein! Herzlich willkommen!!! Zuerst kommen Sie in eine geräumige Diele mit praktischem Einbauschränk.

Gerade aus gehen Sie zum Einen dann weiter direkt in die Küche, die zeitlos, top in Schuss und mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten ist. Somit sparen Sie sich beim Einzug viel Mühe und Sie können sofort mit dem Kochen beginnen.

Zum Anderen gehen Sie direkt in das geräumige Wohn-Esszimmer, welches durch die große Fensterfront mit Zugang zu Balkon das Highlight der Wohnung bietet. Die große Schiebetüre öffnen Sie über die 1/2 der Zimmerbreite, so werden Sie den Balkon von Frühjahr bis in den Herbst auch als 4. Zimmer nutzen! Elektrische Rollläden an der Fensterfront und die elektrische Markise sorgen für ein bisschen Luxus!

Der Balkon bietet am Abend einen atemberaubenden Blick auf den Sonnenuntergang Bad Kissingens und lässt Sie jederzeit wunderbar vom Alltag erholen.

Durch einen Rundbogen gehen Sie weiter in einen kleinen Flur, welcher zum Bad und zu den beiden Zimmern führt, eines davon mit Zugang zum Balkon. Je nach Nutzung sind Schlafenzimmer und Kinderzimmer, ein geräumiges Home-Office oder Platz für Hobbies möglich. Ihr Tageslicht-Bad hat Dusche, Badewanne, WC und Platz für eine Waschmaschine, auf der sich auch ein Trockner platzieren lässt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Keller.

Gemeinschaftlich genutzt werden kann ein Fahrradabstellraum.

Ihr Auto parken Sie in einer Einzelgarage im Hof, die für EUR 15.000 dazu erworben werden kann. Dadurch gehört langes Parkplatzsuchen der Geschichte an.

## Ausstattung

+zentrale und ruhige Lage

+Aufzug

+Einbauküche

+Einbauschränk in der Diele

+bodentiefe Fensterfront im Wohn-Ess-Bereich

+Waschmaschine und Trockner im Bad stellbar

+Balkon

+Tageslichtbad

+Kellerraum

+Fahrradkeller

+Einzelgarage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung steht bereits leer und ist daher sofort bezugsfähig bzw. vermietbar!

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt momentan 320,00 € inkl. der Kosten für Heizung.

Für Kapitalanleger: Sehr realistisch ist eine Kalt-Miete inkl. Garage von ca. EUR 675. Somit lässt sich eine Mietpreisrendite von über 3,5% erzielen.

Die Vermietung als Ferienwohnung lässt sicherlich auch deutliche höhere Einnahmen realisieren.

Auch als Kapitalanleger sollten Sie hier wirklich genau hinschauen.

Von Privat an Privat!

## Lage

Die Immobilie liegt in wunderschönen und ruhigen Bad Kissingen, dem bekannten Kurort in Deutschland und Unesco Welterbe.

Fußläufig entfernt befinden sich einige Buslinien und die Bahnlinien RB 50 und RE 57.

In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés, Supermärkte wie Aldi, Lidl, E-Center und einen Drogeriemarkt. Auch ein Fitnessstudio, Metzgerei, Tankstelle, Buchhandlung sowie Grün- und Parkanlagen sind gut zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt mit schöner Fußgängerzone erreichen Sie gemütlich in 10 Minuten, den Kurpark in 15 Minuten zu Fuß. Der nächste Kindergarten, die Grundschule sowie weiterführende Schulen sind ca. 1 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

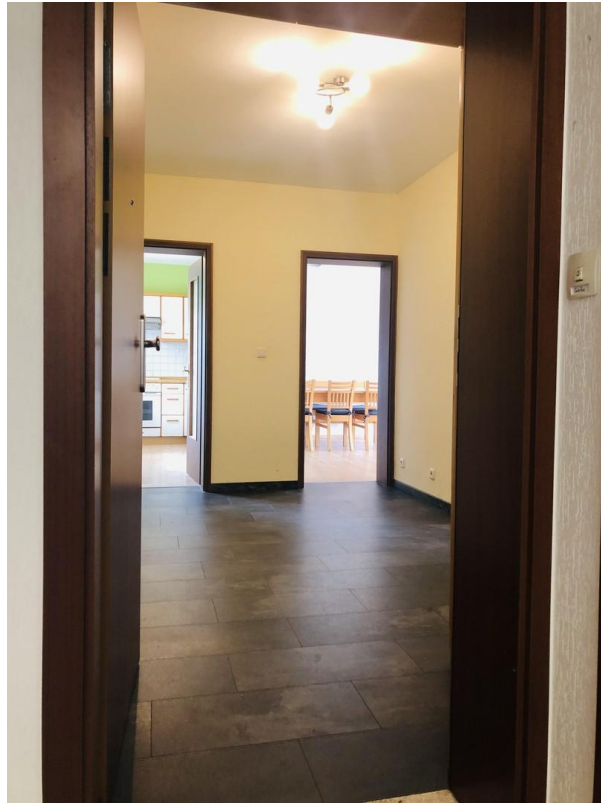
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Impressionen vom Balkon

# Exposé - Galerie



Hereinspaziert in die Diele



Diele mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad von oben



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garage



Impressionen vom Balkon

# Exposé - Galerie



Impressionen vom Balkon

# Exposé - Grundrisse

