

Exposé

Reihenhaus in Bad Kissingen

Sehr gepflegtes Reihemittelhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-314481**

Reihenhaus

Verkauf: **339.000 €**

97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	136,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Bad Kissingen, Sie müssen nur einmal durchwischen und können einziehen!

Es handelt sich um ein sehr gepflegtes Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern, verteilt auf das EG sowie das Obergeschoss und Dachgeschoss in einer wenig frequentierten Straße ohne ständigen Durchgangsverkehr. Im EG können Sie für ihre Mußestunden eine Terrasse in Westausrichtung nutzen sowie vorgelagert einen kleinen Garten. Zusätzlich steht Ihnen im 1.OG auch noch ein Balkon zur Verfügung. Alle Wohnräume in den drei Geschossen sind mit Parkett ausgestattet, im Ober- und Dachgeschoss wurden in 2024 Landhausdielen als wirkliche Hingucker neu verlegt. Das Duschbad im 1.OG wurde in 2024 vollständig renoviert. Zusätzlich zum Hauptenergieträger Gas gibt es im Wohnzimmer einen heimeligen Kachelofen zum Wärmen von Körper und Seele. Auch die Sonne wird mit einer Ende 2023 neu installierten PV-Anlage genutzt und verringert ihre Stromkosten. Mit der schicken und großzügigen Einbauküche inkl. Herd, Kühlschrank/Gefrierfach und Spülmaschine macht das Kochen wirklich Spaß. Schließlich steht Ihr Kfz oder auch Wohnmobil geschützt in einem sehr großzügigen Carport, für Besitzer von Elektroautos steht eine Wallbox zur Verfügung.

Ausstattung

- Parkett in allen Wohnräumen der 3 Etagen
- Neuwertige Einbauküche mit allen allem, was man braucht
- Kachelofen im EG
- Vollständig renoviertes Duschbad im 1. OG
- 2. Bad mit Badewanne im 2. OG
- Kleines Gäste-WC
- Einbauschränke in zwei Zimmern des 1.OG
- Terrasse sowie ein kleiner pflegleichter Garten in Westausrichtung
- PV-Anlage als Ergänzung zum Hauptenergieträger und dem Kachelofen
- Carport mit Wallboxanschluss
- Großer Keller mit Wasserenthärtungsanlage, Gasheizung, Waschmaschinenanschluss und viel Platz zum Lagern von Brennholz

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Kurstadt Bad Kissingen bietet alle Annehmlichkeiten und Vorzüge mit kurzen Wegen. Vom Objekt aus sind fußläufig Buslinien in 5 Minuten erreichbar sowie in 10 Minuten Cafés, Supermärkte, Bäckereien und ein Fitnessstudio. Den Stadtkern mit der Fußgängerzone, dem Luitpoldpark und Rosengarten erreichen Sie ebenfalls zu Fuß in ca. 15-20 Minuten. Ein Baumarkt, ein größeres Einkaufszentrum sowie ein Kino sind mit dem Auto nur 5 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

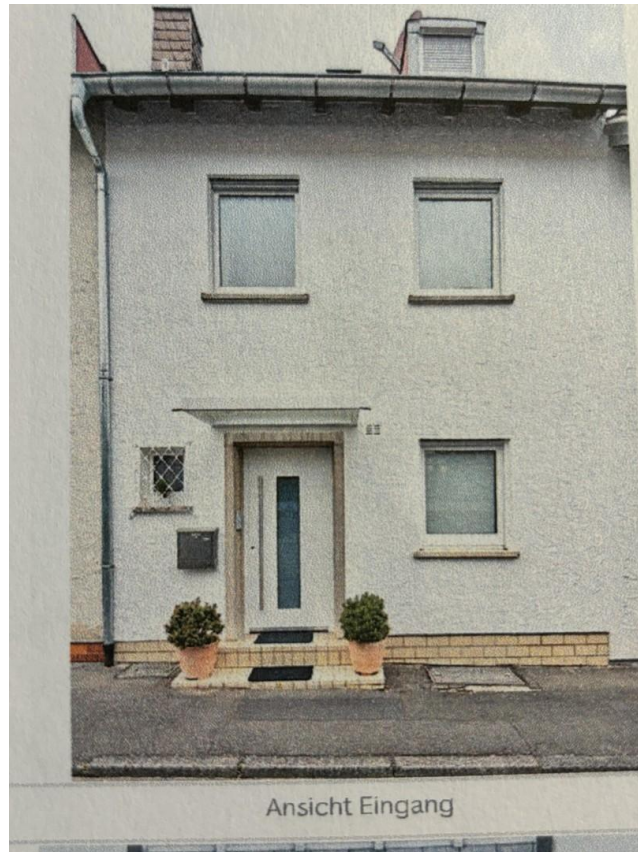
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	250,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Hausvorderseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur und Aufgang ins 1.OG



Küche

Exposé - Galerie



Zur Küche hin heizbarer Kamin



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Einbauschränke im Schlafzimmer



Arbeitszimmer 1.OG

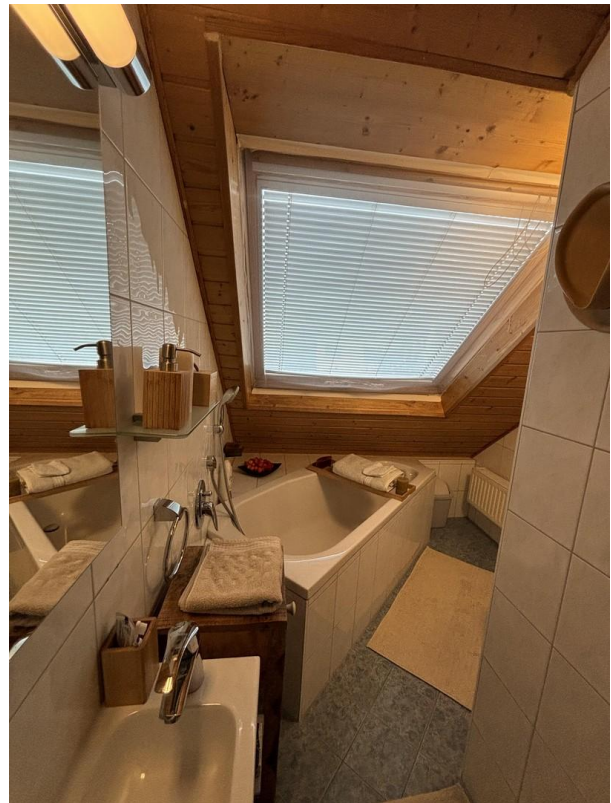
Exposé - Galerie



Einbauschränke im Arbeitszimme



Duschbad 1.OG



Bad mit Badewanne im 2.OG

Exposé - Galerie



Bad und WC im 2.OG



Musik- und Lesezimmer im 2.OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer im 2.OG



Abgang vom 2.OG

Exposé - Galerie



Kleiner Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Keller mit Gasheizung



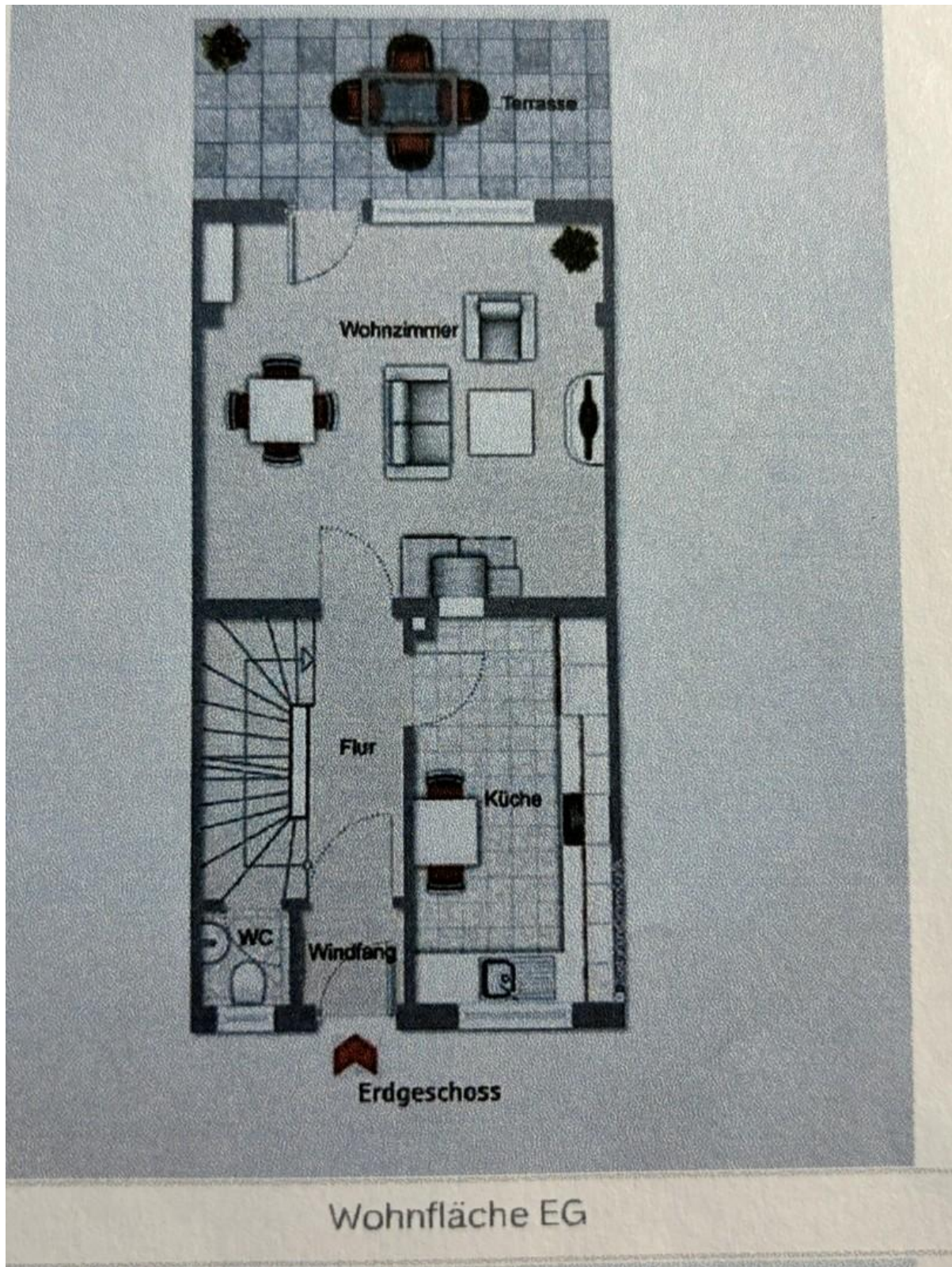
Wasserenthärtungsanlage

Exposé - Galerie



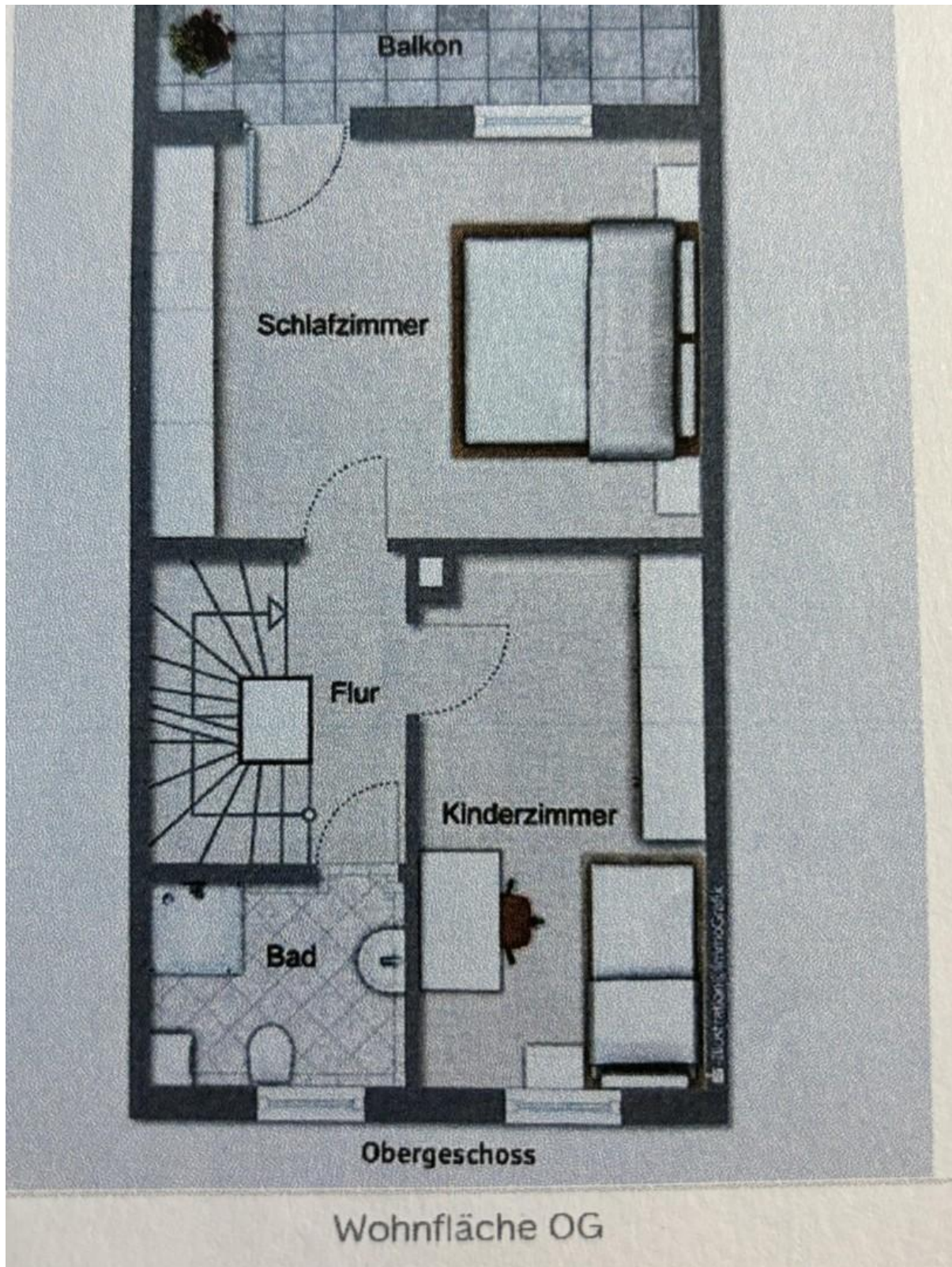
Brennholzlagerung

Exposé - Grundrisse



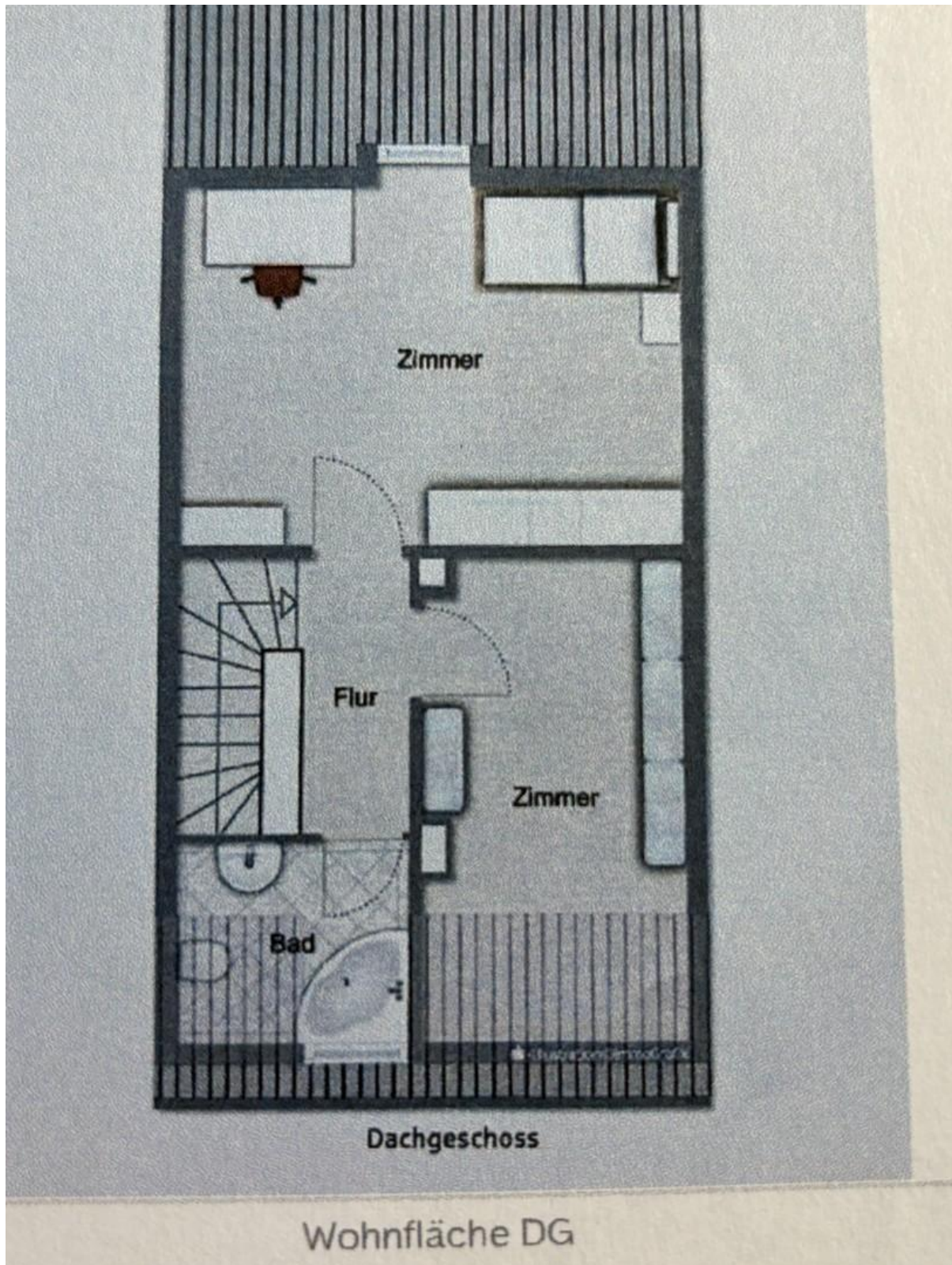
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



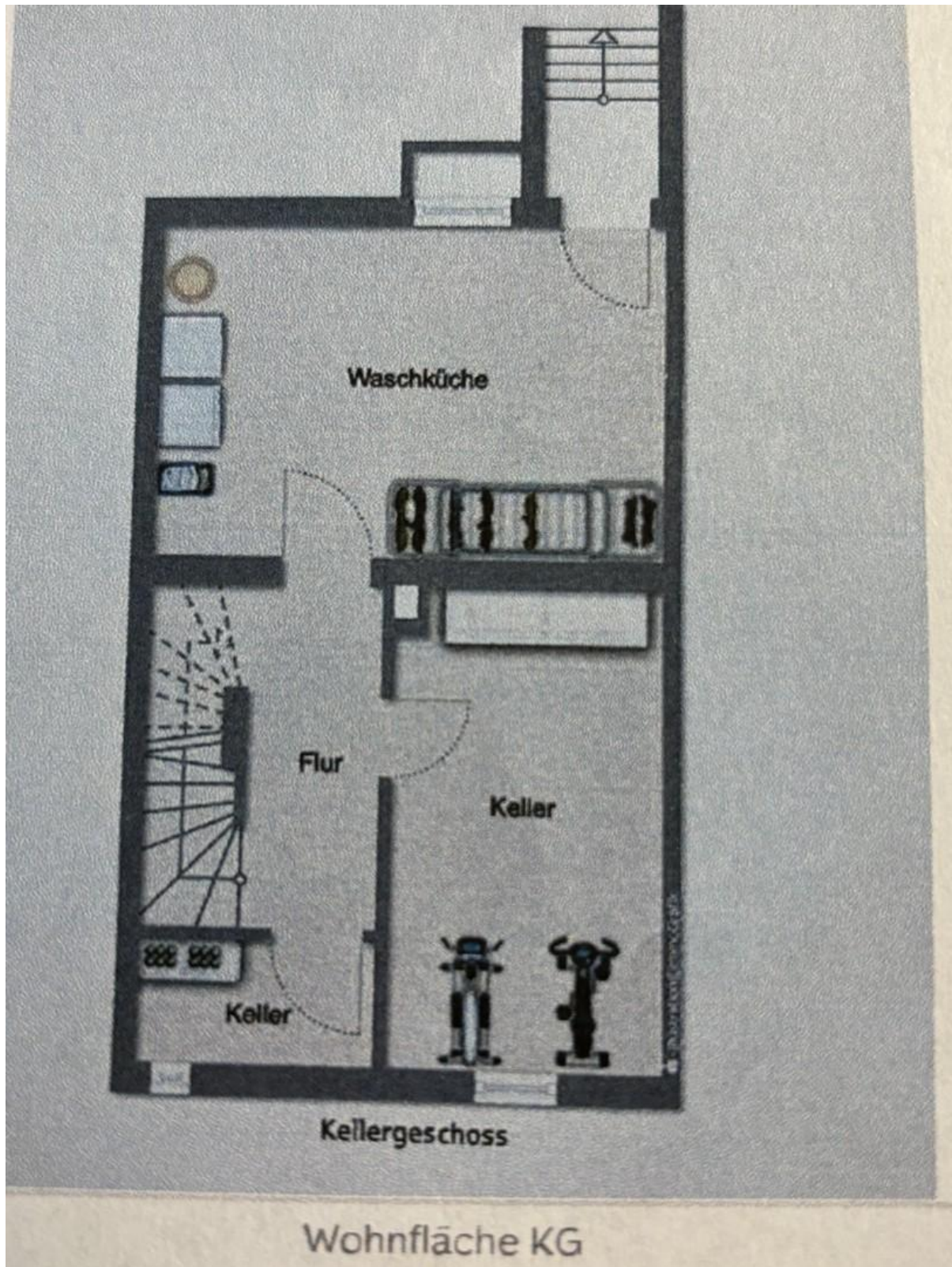
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller