

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Kissingen Neuwertiges Einfamilienhaus (KfW 70)



Objekt-Nr. OM-327381

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:

Marco Hart

Telefon: 0171 8377345

Mobil: 0171 8377345

Güssgraben 12
97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	489,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	66,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in sonniger zentraler Lage zu verkaufen:

- Baujahr: 2013/2014
- Zimmer: 5
- Wohnfläche: 145 m²
- Grundstück: 489 m², sonnig und blickgeschützt

Ausstattung & Highlights:

- Solaranlage für nachhaltige Energie und geringe Nebenkosten
- Hochwertige Nolte Küche mit Bar, zeitlos schön
- Austroflamme Holzofen für gemütliche Wärme
- Doppelcarport mit zusätzlichem Stauraum und 2 zusätzlichen Stellplätzen
- Ebenerdige Ein- und Ausgänge – barrierefrei und komfortabel
- Lichtdurchflutete, helle Räume für ein angenehmes Wohnklima
- Großer Dachboden mit viel Stauraum
- Sonnige Dachterrasse (zur Fertigstellung)
- Blickgeschützter Garten mit stilvoller Pergola
- Separater Gartenraum für Hobby oder Lagerung
- Zentrale, sonnige Lage mit hervorragender Infrastruktur

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernes Design, Energieeffizienz und höchsten Wohnkomfort in einer beliebten, sonnigen Wohnlage. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und eine hochwertige Ausstattung legen.

Machen Sie einen Termin für eine Besichtigung unter 0171/ 8377345

Ausstattung

Gehobene Ausstattung !

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Haus wäre verfügbar ab April 2025

Lage

Zentrale tolle Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



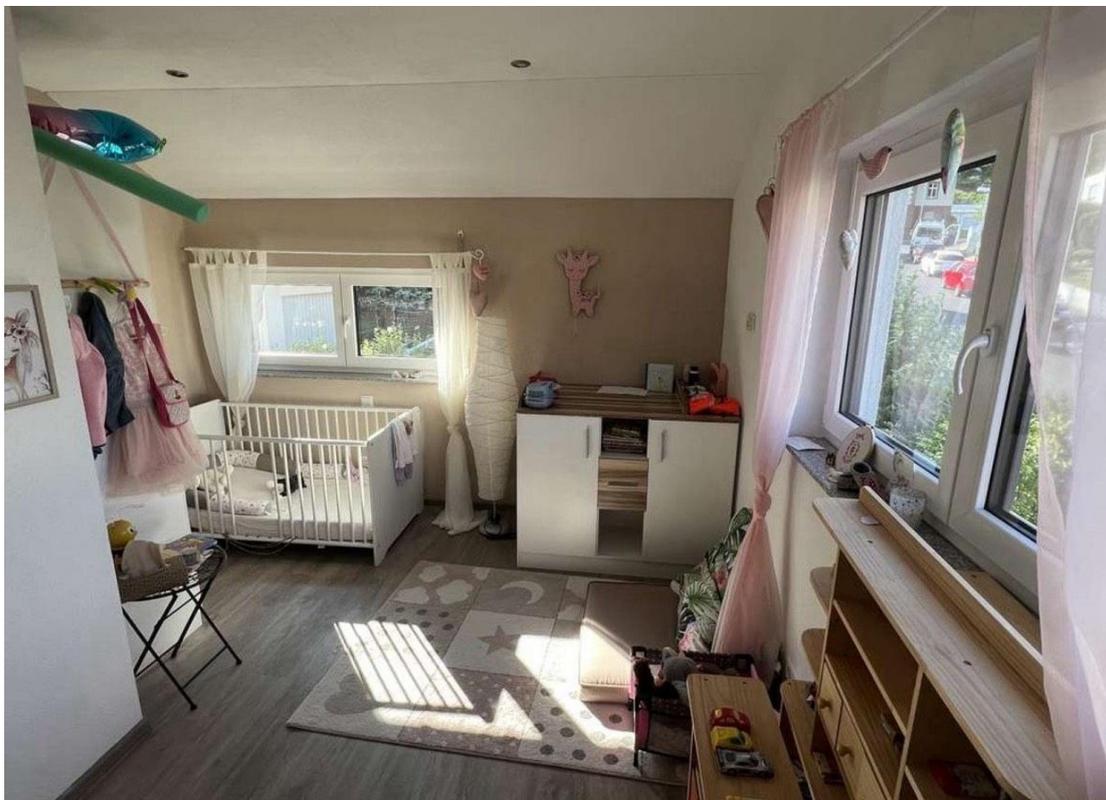
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



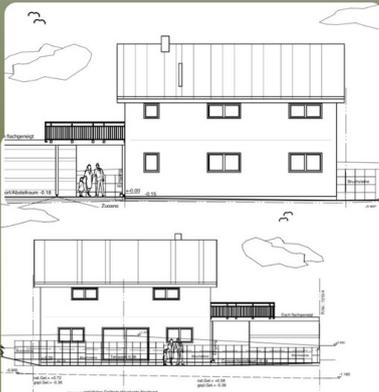
Exposé - Galerie



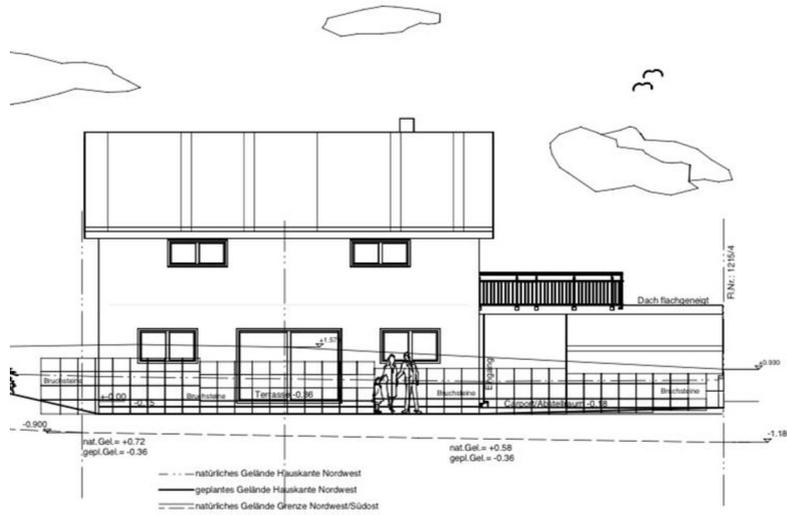
Exposé - Galerie



Dachterrasse zur Fertigstellung



Exposé - Galerie



Nordwest Ansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004807764

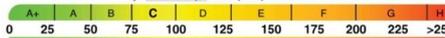
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,85 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

76,4 kWh/(m²·a)



61,6 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

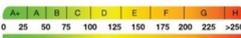
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 76,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020 bis 31.12.2020	Erdgas	1,1	6.717	1.209	5.507	1,19
01.01.2021 bis 31.12.2021	Erdgas	1,1	9.350	1.663	7.687	1,04
01.01.2022 bis 31.12.2022	Erdgas	1,1	8.196	1.475	6.720	1,19
01.01.2020 bis 31.12.2020	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,19
01.01.2021 bis 31.12.2021	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,04
01.01.2022 bis 31.12.2022	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,19

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Elektroheizung (E) / MFH (Mehrfamilienhaus) / EFH (Einfamilienhaus) / EFH (Einfamilienhaus)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerläufigzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

