

EXPOSÉ

Anwesen in Alleinlage - perfekt für Ärzte, Beratung, Coaching, Gastronomie & Events



ECKDATEN

Objektart: Gastronomie und Wohnung

Adresse: 97688 Bad Kissingen

Baujahr: 1922

Zimmerzahl: 14

Nutzfläche (ca.): 1.201 m²

Gesamtfläche (ca.): 1.201 m²

Grundstücksfläche (ca.): 18.350 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 1.850.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

> Gastronomie und Wohnung
> Bad Kissingen
> 14 Zimmer

> 1.201 m² Fläche
> Objektnummer: 2826



Objekteckdaten:

Objektart	Gastronomie und Wohnung
Adresse	97688 Bad Kissingen
Baujahr	1922
Zimmerzahl	14
Nutzfläche (ca.)	1.201 m ²
Gesamtfläche (ca.)	1.201 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	18.350 m ²
Kaufpreis	1.850.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis Baujahr	1922
Anzahl der Einheiten	1,00
Unterkellert	ja
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Eine seltene Gelegenheit im UNESCO-Kurort Bad Kissingen

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historische Architektur, modernes Ausbaupotenzial und eine der begehrtesten Lagen der Stadt. Direkt an der malerischen Fränkischen Saale gelegen und umgeben von Wald, Ruhe und Natur, bietet das 18.350 m² große Grundstück ein einzigartiges Maß an Privatsphäre - und dennoch ist die Innenstadt von Bad Kissingen nur wenige Gehminuten entfernt.

Zum Kauf steht auf einem 18.350 m² großen Grundstück:

- eine historische Villa erbaut 1922
- das Hauptgebäude (Gastronomie & Wohnung) umgebaut & modernisiert 2000
- 3 Garagen, 64 Besucherstellplätze, 16 Mitarbeiter Stellplätze

Zusammen können auf circa 1.200 m² Nutzfläche vielfältige Konzepte umgesetzt werden.

Das gesamte Anwesen eignet sich ideal für Gastronomie, Seminare, Events, Coaching, Wellness oder medizinischer Nutzung.

Ausstattung:

Die Villa - Charme der 1920er Jahre mit Entwicklungspotenzial (ca. 325 m² Gesamtfläche)

Die im Jahr 1922 erbaute 2,5-geschossige Villa beeindruckt durch ihr klassisches Erscheinungsbild. Sie vereint Eleganz, Charme und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Räume, hohe Decken und große Fensterfronten schaffen ein exklusives Ambiente.

Erdgeschoss: repräsentativer Event-, Büro- oder Wohnbereich mit hochwertigem Parkett, Küche, 3 Wc

Obergeschoss: 5 helle Zimmer und 1 Badezimmer.

Dachgeschoss: zum Ausbau vorbereitet - ideal für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum.

Kellergeschoss: Räume zur flexiblen Nutzung, Lagerung oder Technik.

Die Villa eignet sich sowohl für gehobenes Wohnen als auch als Eventbereich, Praxisräume, Büros, Gästezimmer und vielen weiteren Nutzungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude - lichtdurchflutete Flächen für vielfältige Nutzungen (875 m² Nutzfläche)

Das Hauptgebäude wurde bisher gastronomisch genutzt und bietet flexible Gewerbeflächen mit großzügiger Architektur:

Erdgeschoss: 534 m² offen gestaltbare Fläche mit entkerntem Küchenbereich (ohne Küchenausstattung) und großem Terrassenbereich
Dachgeschoss: 106 m² große moderne Wohnung mit Terrasse und Weitblick

Kellergeschoss: sanitäre Anlagen, Personalumkleiden, Technikräume sowie zwei große Abstellräume mit Außenzugang.

Mit seinen großen Fensterfronten und der modernen Struktur eignet sich das Gebäude ideal für Therapie, Wellness, Fitness, Veranstaltungen, Seminare oder kreative Betreiberkonzepte.

Außenanlagen

- großzügig Terrassen- und Grünflächen umgeben die Liegenschaft
- 64 Kundenparkplätze sowie zusätzliche Mitarbeiterstellplätze
- 2 unterkellerte Garagen und separate Garage für E-Bikes oder Motorräder

Große Außenflächen mit Potenzial für Freizeitnutzung - inklusive einer reaktivierbaren Minigolfanlage

Eckdaten

- > Gastronomie und Wohnung
- > Bad Kissingen
- > 14 Zimmer

- > 1.201 m² Fläche
- > Objektnummer: 2826



Das weitläufige Gelände bietet Platz für Außenveranstaltungen, Ruhebereiche oder Erweiterungen im Einklang mit dem UNESCO-Welterbe

Lagebeschreibung:

Prominente Geschichte - exklusiver Anspruch bis heute

Bad Kissingen zählt seit Jahrhunderten zu den bedeutendsten Kurorten Europas. Kaiser und Könige wie Sisi, Zar Alexander II. und König Ludwig I. suchten hier Erholung, ebenso wie Otto von Bismarck, der regelmäßig zur Kur verweilte. Auch Künstler wie Richard Strauss und Theodor Fontane hinterließen ihre Spuren.

Bis heute zieht die Stadt internationale Gäste an: Beim Kissinger Sommer und in den renommierten Hotels begegnen sich Politiker, Kulturschaffende und VIPs aller Generationen.

Ein Standort mit weltweitem Renommee - und einer Geschichte, die jedem Betreiber Prestige, Glaubwürdigkeit und Strahlkraft verleiht.

Die Zentrale Lage der Villa, die Nähe zum Privatflugplatz und die idyllische Umgebung machen sie attraktiv für Kur-/Gäste, Patienten, Seminarteilnehmer oder Wellnesskunden.

Lage - Natur, Ruhe und UNESCO-Welterbe-Atmosphäre

Das Anwesen liegt direkt an der Fränkischen Saale, gegenüber der berühmten Salinenpromenade und dem Kurpark.

Die Lage bietet eine seltene Kombination aus Abgeschiedenheit und absoluter Ruhe und gleichzeitig die fußläufige Nähe zur Altstadt, zu Kliniken, Reha-Zentren und Restaurants

Bad Kissingen gehört zu den bedeutendsten Kurorten Europas und verzeichnet jährlich über 1,6 Millionen Übernachtungen. Die Stadt ist ein internationaler Hotspot für Gesundheit, Wellness und Veranstaltungen - ideal für Betreiber mit langfristiger Vision.

Sonstiges:

Diese Liegenschaft erwerben Sie als Käufer ohne Maklergebühr - provisionsfrei.

Erwerben Sie hier ein renommiertes Stück Geschichte. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bieten Raum für Betreiber mit Vision.

Fordern Sie weiteres Bildmaterial, Pläne und Informationen gern jederzeit an.

Die Liegenschaft ist aktuell vermietet, kann aber kurzfristig leergeräumt übergeben werden.

Objektbilder:



2155-Villa-EG (Nutzung Seminar) Visualisierung



2155-Villa-EG (Nutzung Event) Visualisierung

Eckdaten

- > Gastronomie und Wohnung
- > Bad Kissingen
- > 14 Zimmer

- > 1.201 m² Fläche
- > Objektnummer: 2826



2155-Villa-EG (Nutzung Event) Visualisierung



2155-Villa-OG-WC



2155-Villa-OG (Schlafzimmer)



2155-Villa+Haupthaus-Eingang+Terrasse



2155-Villa-OG (Küche)



2155-Haupthaus (Rückseite)

Eckdaten

- > Gastronomie und Wohnung
- > Bad Kissingen
- > 14 Zimmer

- > 1.201 m² Fläche
- > Objektnummer: 2826



2155-Haupthaus-EG (leer)



2155-Haupthaus-EG (Nutzung Tagung) Visualisierung



2155-Haupthaus-EG (Nutzung Gastro) Visualisierung



2155-Haupthaus-EG (Bad/Wc)



2155-Haupthaus-EG (Nutzung Büro) Visualisierung



2155-Haupthaus-DG (Wohnzimmer)

Eckdaten

- > Gastronomie und Wohnung
- > Bad Kissingen
- > 14 Zimmer

- > 1.201 m² Fläche
- > Objektnummer: 2826



2155-Haupthaus-DG-Terrasse (Visualisierung)



2155-Lage



2155-Kundenparkplätze



2155-Haupthaus (Rückseite)



2155-Grundstück mit Blick zum Kurpark



2155-Lageplan

Eckdaten

- > Gastronomie und Wohnung
- > Bad Kissingen
- > 14 Zimmer

- > 1.201 m² Fläche
- > Objektnummer: 2826



Immobilien-Service aus Profihand

Biberach, Oberschwaben, Deutschland & International

Beratung von Eigentümer & Käufer

Bewertung, Verkauf, Vermietung & Verrentung von Immobilien
Hilfe im Erbfall & Scheidungsfall

Immobilien-Service

Energieausweis, Aufmaß-Service
Projektberatung, Finanzierungsvermittlung
Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen
inklusive Denkmalimmobilien & Microapartements

Jetzt persönliche Beratung anfordern ☎ 0160 / 4462098

Was Kunden über meine Arbeit sagen



“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war.
Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl.
Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und
Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft.
Danke! Ihre Maier's ”

www.ilkavietz.de

Ilka Vietz Immobilien

30
Jahre
Immobilien-
Erfahrung

Erfolgreich Immobilien
**bewerten, verkaufen,
vermieten, verrenten.**

Nicht lang suchen,
gleich die Beratung bei der
Expertin buchen!

Ilka Vietz

ImmobilienFachwirtin
Expertin für Erbe, Scheidung, Verrentung

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach/Riss

☎ 0160 / 4462098

✉ immo@ilkavietz.de

🌐 www.ilkavietz.de

Ilka Vietz Immobilien

Ilka Vietz ImmoExpert

Hugo-Häring-Straße 13 • 88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111

immo@ilkavietz.de • www.ilkavietz.de

