

EXPOSÉ

SELTENHEIT - elegantes Anwesen mit Weitblick -
provisionsfrei

Bad Kissingen
elegantes Anwesen - ruhige Randlage
provisionsfrei - ohne Maklergebühr



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 97688 Bad Kissingen / Reiterswiesen

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 338 m²

Nutzfläche (ca.): 40 m²

Grundstücksfläche (ca.): 923 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 650.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert

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

- > Einfamilienhaus
- > Bad Kissingen / Reiterswiesen
- > 7 Zimmer
- > 338 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3210



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	97688 Bad Kissingen / Reiterswiesen
Baujahr	1969
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	338 m²
Nutzfläche (ca.)	40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	923 m²
Kaufpreis	650.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1969
Anzahl der Einheiten	1.00
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Küche	offene Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl
Sauna	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

In bevorzugter Randlage von Reiterswiesen, bietet sich die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Anwesen zu erwerben. Das repräsentative Wohnhaus wurde in höchster Bauqualität errichtet und besticht bis heute durch seine großzügige Raumkonzeption, exklusive Ausstattung und eine einzigartige Lage mit beidseitigem Blick in die Ferne.

Diese Liegenschaft können Sie ideal als Einfamilienhaus,

Zweifamilienhaus oder perfekt als "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" nutzen.

Wenn Sie große bodentiefe Fenster, moderne hohe Räume und uneinsehbare Terrassen lieben, dann sind Sie hier richtig. Natur und Wohnkomfort verbinden sich bei dieser Liegenschaft auf hervorragende Weise.

Ausstattung:

Die Liegenschaft überzeugt besonders mit den breiten wandhohen Fensterfronten, die Außen und Innen fließend verbinden und den Räumen eine lichtdurchflutete Großzügigkeit verleihen.

Auf jeder Wohnetage setzt ein Kamin in den Wohnbereichen einen eleganten Akzent und schafft an kühlen Abenden eine behagliche, wohnliche Atmosphäre.

In der oberen Wohnetage (ca. 200 m² Wohnfläche) erreichen die Decken eine Höhe von 2,90 und im unteren Wohnlevel (ca. 138 m² Wohnfläche und 40 m² Nutzfläche) eine Höhe von bis zu 2,50 m - ein Raumgefühl, das seinesgleichen sucht.

Das großzügige Wellnessbad vereint Schneckendusche, tiefer liegende Badewanne und beleuchteten Doppelwaschtisch zu einem stilvollen Rückzugsort. Eine Sauna ist vorhanden und jederzeit im Nachbarzimmer aufbaubereit.

Die voll ausgestattete moderne Einbauküche mit integriertem Weinschrank erfüllt gehobene Küchenansprüche auf ganzer Linie. Mit Blick auf weite Wiesen und Felder und in den großzügigen Wohn- und Essbereich wird das Kochen zum Erlebnis.

Auf jeder Ebene wartet auf Sie jeweils eine große Süd-Terrasse für sonnige Tage und romantische Abende. Die obere Terrasse bietet zudem eine Freidusche und einen eingebauten original schwedischen "Skargards Hot Tub" mit integriertem Holzofen.

Das Mobilar auf den nicht visualisierten Fotos kann auf Wunsch übernommen werden

Das Haus wurde seit 2017 von Grund auf hochwertig saniert. Dabei wurden sämtliche Strom- und Wasserleitungen größtenteils erneuert. Alle Wände, Decken und Böden sind neu gestaltet. Das Ergebnis ist ein zeitloses, erstklassiges Ambiente.

Technik: Ölzentralheizung 1989 mit 14.000-l-Tank (Jahresverbrauch ca. 3.000 l), Balkonkraftwerk 1,4 kW. Das Pultdach wurde 2019 modernisiert und das Flachdach 2024 neu abgedichtet. Energieausweis: BA, F, Öl, 1989, 188 kWh/(m²*a)

Garage: Doppelgarage für zwei Fahrzeuge.

> Einfamilienhaus

> Bad Kissingen / Reiterswiesen

> 7 Zimmer

> 338 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3210



Lagebeschreibung:

Reiterswiesen liegt idyllisch am Rand von Bad Kissingen, einer der bekanntesten Kurregionen Bayerns.

Die Ortschaft verbindet ländliche Ruhe mit der direkten Nähe zu den Angeboten der Kurstadt - Einkauf, Gastronomie, Kultur und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Anwesen selbst liegt direkt am Ortsrand, mit direktem Übergang in die freie Landschaft.

Sonstiges:

Das Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten und weitgehend modernisierten Zustand.

In einigen Bereichen besteht noch punktueller Sanierungsbedarf z.B. Neuanstrich Fassade im Außenbereich von Garage, Zugang und Hausrückseite sowie Einbau des Duschbades im unteren Wohnbereich. Hier bietet sich für den Käufer die Möglichkeit, eigene Akzente zu setzen und das Anwesen nach persönlichem Geschmack zu vollenden.

Die Kaufnebenkosten liegen bei (jeweils vom beurkundeten Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer 3,5 %

Notar-/Grundbuchkosten circa 2 %

Maklergebühr: keine

Nehmen Sie gern mit uns Kontakt auf, sofern Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen.

Fordern Sie vor einer Besichtigung gern den 360 Grad Rundgang durch die Liegenschaft an.

Unsere Aussagen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen und aufgearbeitet. Sie beruhen auf Aussagen von Eigentümer, aus Unterlagen und Akten, die zur Verfügung standen. Eine Haftung wird nicht übernommen.

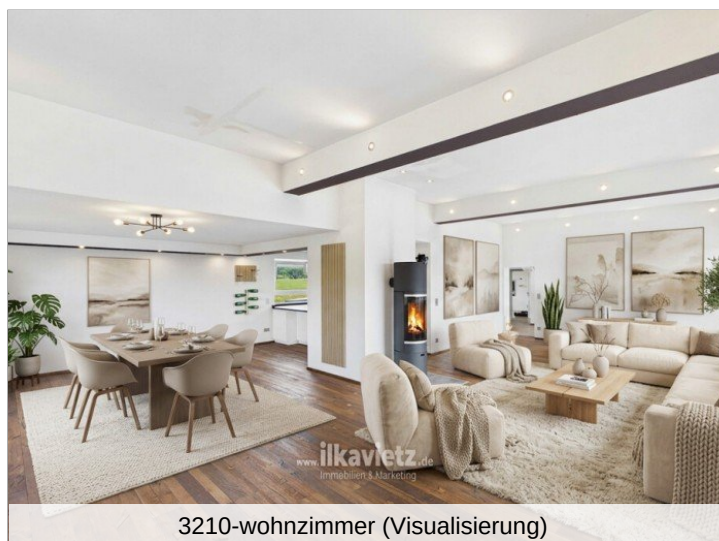
Objektbilder:



Blick vom EG zum OG



OG - Wohn-/Essbereich



3210-wohnzimmer (Visualisierung)

- > Einfamilienhaus
- > Bad Kissingen / Reiterswiesen
- > 7 Zimmer

- > 338 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3210



OG - elegante vollausgestatte Einbauküche



OG - Terrasse (Möblierung visualisiert)



OG - Wohnbereich mit Terrasse



OG - Wellnessbad



OG - Freidusche auf der Terrasse



OG - Saunabereich (Saune aufbaubereit inklusive)

- > Einfamilienhaus
- > Bad Kissingen / Reiterswiesen
- > 7 Zimmer

- > 338 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3210



OG - Ankleide (Schränke inklusive)



EG - Kaminzimmer mit Terrassenzugang



EG - Gästezimmer (Visualisierung)

30
Jahre
Immobilien-
erfahrung

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine Entscheidung, die zu Ihnen passt.

Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de

Jetzt persönliche Beratung anfragen

Ilka Vietz ImmoeXpert



EG - Gästezimmer (Visualisierung Büro)

- > Einfamilienhaus
- > Bad Kissingen / Reiterswiesen
- > 7 Zimmer

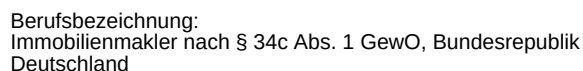
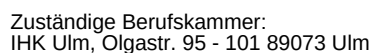
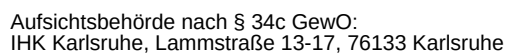
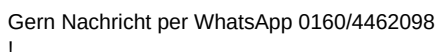
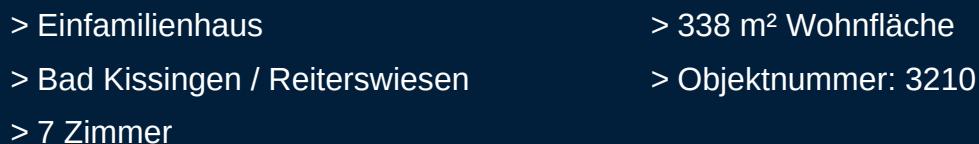
- > 338 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3210



- > Einfamilienhaus
- > Bad Kissingen / Reiterswiesen
- > 7 Zimmer

- > 338 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3210





Ihre Notizen: