

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Kissingen

**Modernes Einfamilienhaus in Top Lage – neuwertig,  
sparsam & kurzfristig bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-327381

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Hart  
Telefon: 0171 8377345  
Mobil: 0171 8377345

Güssgraben 12  
97688 Bad Kissingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	489,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige und äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein attraktives Wohnumfeld. Auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 489 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Das Haus überzeugt durch einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zum Garten. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die moderne Nolte-Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Für hohen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifach verglaste Fenster sowie ein hochwertiger Austroflam-Kaminofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft. Die vorhandene Solaranlage unterstützt eine energieeffiziente Nutzung.

Der Außenbereich wurde mit viel Sorgfalt gestaltet und bietet eine sonnige Terrasse (Fertigstellung noch möglich), eine blickgeschützte Gartenpergola, einen praktischen Gartengeräteraum sowie ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen. Ein Doppelcarport sorgt für komfortable Stellmöglichkeiten direkt am Haus.

Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Dachboden. Die Fassade wurde kürzlich professionell gereinigt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem hervorragenden Pflegezustand und kann kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

Tolle Ausstattung !

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Haus wäre verfügbar ab August 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



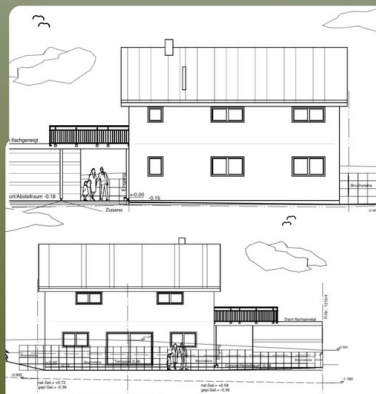
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachterrasse zur  
Fertigstellung



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

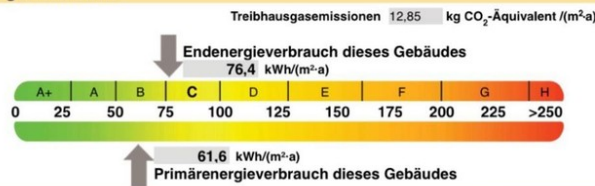
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004807764

3

### Energieverbrauch



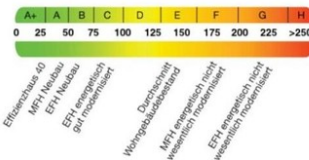
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 76,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	6.717	1.209	5.507	1,19
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	9.350	1.683	7.667	1,04
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	8.196	1.475	6.720	1,19
01.01.2020	31.12.2020	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,19
01.01.2021	31.12.2021	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,04
01.01.2022	31.12.2022	Holz	0,2	3.800	0	3.800	1,19

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

