

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Kissingen

**5% Goldesel in Bad Kissingen zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-415417

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

97688 Bad Kissingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	673,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	13,00	Garagen	2
Wohnfläche	328,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Kapitalanleger,

vielen Dank für Ihr Interesse an diesem Immobilienangebot!

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Bad Kissingen. Das massiv erbaute Gebäude befindet sich in einer Sackgasse im zentralen Stadtteil Winkels. Es verfügt über vier Wohnungen, zwei Garagen mit Stellplätzen und ausreichend Gartenfläche.

Das Haus wurde 1975 erbaut. Es wurde 2015/16 umfangreich modernisiert, woraus sich nach ImmoWertV ein fiktives Baujahr von 1990 ergibt. Hierzu zählt die Erneuerung der Elektrik, Gegensprechanlage, Wasserleitungen, Bäder, Bodenbeläge, Sat-Anlage, Dachfenster und die Installation einer Gasbrennwerttherme als Zentralheizung. Ein Energieausweis der „Klasse D“ mit einem Endenergieverbrauch von 108kWh/(m<sup>2</sup>\*a) liegt vor.

Von den Wohnbereichen und den Loggias aus haben Sie einen großartigen Ausblick. Die Ausrichtung nach Süden verwöhnt die Bewohner ganztägig mit Sonne. Moderne Bäder, helle Räume und hochwertige Parkettböden garantieren Ihnen attraktive Mieten.

Die Erdgeschosswohnung sowie die Kellerräume haben einen barrierefreien Zugang!

2024 wurden die Fenster an Westseite des Hauses erneuert. Alle Fenster haben Rollos! 2025 wurden zwei Dachfenster getauscht sowie die Dachpfannen überprüft und die Kamine neu abgedichtet. Die großen Velux Dachfenster zur Südseite verfügen über elektrische Außenrollos mit Fernbedienung!

Jede Wohnung besitzt eine moderne Einbauküche, inklusive Geschirrspüler und hochwertiger Elektrogeräte. Diese sind im Eigentum des Vermieters und bereits im Kaufpreis enthalten. Selbstverständlich können diese im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden.

Die Kostenerfassung für Wasser und Heizung läuft über Wasserzähler und Wärmemengenzähler von Brunata. Diese wurden 2025 getauscht und auf Funk umgestellt. Die Nebenkosten des Hauses sind mit ca. 2,50 €/qm gering. Die Legionellenprüfungen waren immer unauffällig. Rauchmelder sind vorschriftsmäßig installiert und geprüft.

Zu dem Haus liegt ein Nutzungsdauergutachten vor. Dieses bescheinigt eine Nutzungsdauer von 30 Jahren, wodurch sich die Abschreibung von 2,0 % auf 3,33 % erhöht. Der Bodenrichtwert liegt bei 120 €/qm, dies ergibt einen Grundstückswert von 80.760 €. Der Rest vom Kaufpreis entfällt auf das abschreibungsfähige Gebäude!

Die Immobilie wird nach 10 Jahren im Besitz des Eigentümers aus steuerlichen, strategischen Gründen verkauft. Die Nettokaltmiete beträgt 37.200 €/Jahr! Es gab bei diesem Objekt noch nie Mietrückstände. Zu jeder Wohnung liegen Übergabeprotokolle und drei Nettokaltmieten Kautions vor! Der Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten liegt bei ca. 740.000 Euro. Die entspricht einer Rendite von ca. 5%!

Sie erwerben hier ein Anlageobjekt, welches funktioniert und ab dem Besitzübergang Einnahmen generiert. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung!

Herzliche Grüße

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

# Lage

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2.OG Badezimmer



# Exposé - Galerie



2.OG Einbauküche



2.OG Schlafen



# Exposé - Galerie



2.OG Flur Parkett



DG Badezimmer

# Exposé - Galerie



DG Einbauküche



DG Wohnen a



# Exposé - Galerie



DG Wohnen b



DG Wohnungseingang



# Exposé - Galerie



Elektrik



Hausflur

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer a



OG Badezimmer b



# Exposé - Galerie



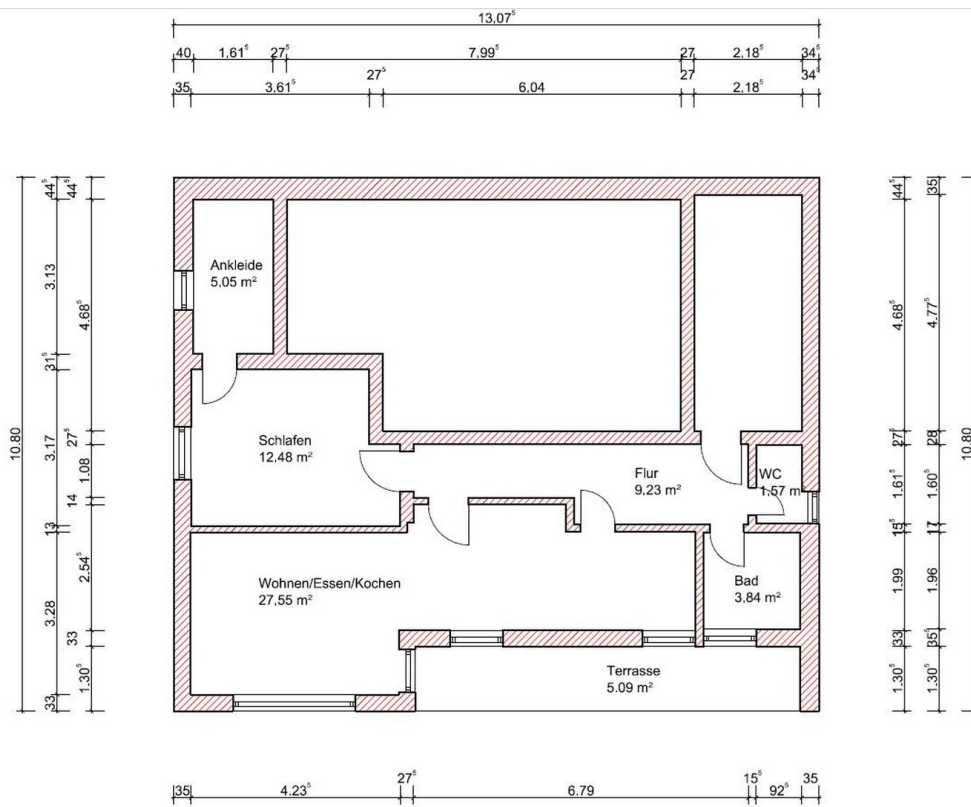
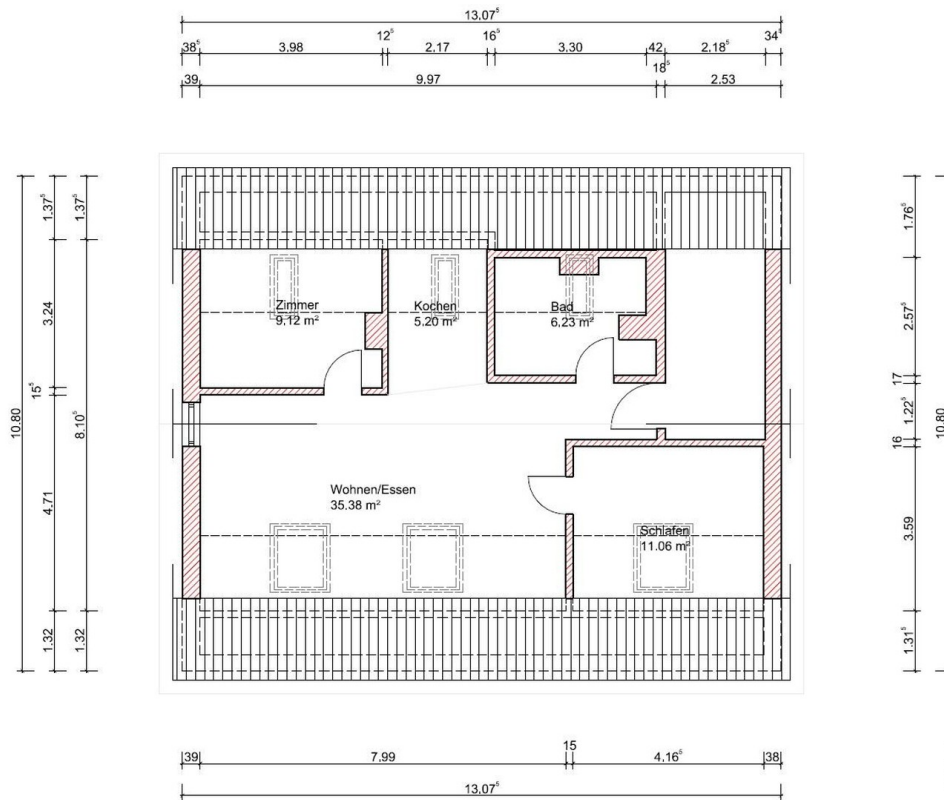
OG Einbauküche



Zähler



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

