

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Kissingen helle moderne 4-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon zentral in Bad Kissingen



Objekt-Nr. **OM-430754**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **206.000 €**

97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	76,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Mieter dieser schönen hellen modernen Wohnung haben zum 31.05.2026 gekündigt, wären aber auch bereit, schon zum 30.04.2026 auszuziehen. Insofern steht die Wohnung gerne auch schon zum 01.05.2026 als "leerstehend" zum Verkauf.

Es ist eine wunderschöne gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in einem vor 12 Jahren kernsanierten Mehrfamilienhaus, welches ehemals eine Kaserne war. Bad, Fenster und Balkon wurden 2014 komplett neu gebaut. Auch die Elektrik und die Wasserleitungen in den Wohnungen wurden erneuert. Weitere Modernisierungs-Arbeiten aus dem Jahr 2014 sind:

neues Ziegeldach inklusive Wärmedämmung

Fassadenanstrich

Einbau einer Wasserentkalkungsanlage

Treppenhausmodernisierung

Neue Hauseingangstür mit Briefkästen und neue Fenster im Treppenhaus

Neue Fenster in den Wohnungen mit Rollläden

Einbau von Wasseruhren

Einbau von Thermostatventilen an den vorhandenen Heizkörpern

Einbau von elektronischen Verbrauchsmessern für die Heizkörper

Fernwärmeanschluss

Sie haben einen tollen weiten unverbaubaren Ausblick. Das Haus und die Wohnung befinden sich in einem top Zustand. Ein großer Teil des Hauses ist von den Eigentümern selbst bewohnt. An der Straßenseite des Hauses befinden sich die PKW-Stellplätze. Auf der hinteren Seite der Gemeinschaftsgarten mit Wiese, die von allen Bewohnern genutzt werden darf. Das Haus hat einen sehr guten Energiewert, was bei den zunehmend teurer werdenden Energiekosten sehr wertvoll ist (Endenergiebedarf: 77 kWh).

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss, was gleichzeitig das Dachgeschoss ist. Pro Stockwerk gibt es 2 Wohnungen - zusammen also 8 Wohnungen. Es gibt keinen Aufzug, dafür aber einen eigenen abschließbaren Kellerraum, einen großen Gemeinschafts-Fahrradraum im Keller und ein abschließbares Fahrradhäuschen im großzügigen Außenbereich. In den genannten Hausgeldkosten ist die Treppenhausreinigung sowie die Gartenpflege, Winterdienst und ein Hausmeisterservice inklusive. Auch ein Anspar-Anteil für die Erhöhung der Rücklagen ist dabei. Es ist davon auszugehen, dass die Hausgeldkosten noch in diesem Jahr wieder reduziert werden, da inzwischen ein gutes Polster auf dem Rücklagenkonto erreicht wurde.

Ausstattung

Beeindruckend geräumig präsentiert sich beim Eingang in die Wohnung der sonnendurchflutete Wohn-Essbereich mit dem Flur zu den drei weiteren Zimmern und dem Bad. Der Blick nach links führt zum großen modernen überdachten West-Balkon mit dem weiten Blick über die schöne waldige Landschaft. Dieser Balkon wurde durch Milchglas-Seitenlaibungen aufgewertet, so dass Sie zum Einen mehr Privatsphäre haben und zum Anderen kaum Regen und Wind eindringen kann. (Diese Erweiterung ist erst neu hinzugebaut worden und daher noch nicht auf den Fotos zu sehen.) Weiter links blickt man zum offenen Küchenbereich. Die 4 Jahre junge, auf Maß eingepasste hochwertige Einbauküche (Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen auf Brusthöhe, Kühlschrank mit separaten Gefrierfächern) kann von Ihnen zum Preis von 2.900€ erworben werden. Auf den Fotos sehen Sie teilweise noch die alte Küche, die nur eine Küchenzeile war. Die Neue ist graublau in U-Form und natürlich auch auf den Fotos zu sehen.

Das sehr geräumige Tageslicht-Bad ist ausgestattet mit anthrazitfarbenen Fliesen, Waschbecken, Toilette und einer Badewanne, die auch zum Duschen genutzt werden kann. Hier sind auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden, falls Sie diese nicht

im hauseigenen Gemeinschafts-Wäschekeller unterbringen möchten, in dem extra für jede Wohneinheit ebenfalls Platz für diese Geräte vorgesehen ist.

Alle Räume der Wohnung sind mit hellgrauem hochwertigem Laminat ausgelegt, nur das Bad und der Küchenbereich mit anthrazitfarbenen Fliesen.

Direkt vor dem Haus befinden sich 3 Besucherparkplätze. Für Sie steht der private Parkplatz № 8 zur Verfügung, für den Sie zusätzlich 6000€ Kaufpreis bezahlen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer - ohne Makler und somit auch ohne Maklergebühren!

Lage

Die Wohnung befindet sich direkt in der Stadt Bad Kissingen. Sie sind bequem fußläufig in der Fußgängerzone (800 m). Es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch Ärzte, Kindergarten, Schulen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium) usw. Dieses Wohngebiet ist über ÖPNV im 30-Minuten-Takt mit der Innenstadt verbunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



neue Einbauküche 2022



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Balkon oben links überdacht

Exposé - Galerie



alle 3 Häuser, Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung