

Exposé

Wohnung in Bad Kissingen

**Möbliertes Apartment, Terrasse, Garten, EBK, Keller,
Garage, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-457565

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

97688 Bad Kissingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	32,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Eigenheimsuchenden, liebe Kapitalanleger,

vielen Dank für Ihr Interesse an diesem Immobilienangebot!

Zum Verkauf steht eine verfügbare, möblierte, vollständig modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Bad Kissingen.

Das massiv erbaute Gebäude befindet sich im zentralen Bad Kissinger Stadtteil Winkels. Zur Wohnung gehören eine überdachte Terrasse, ein individuell zugeordneter Garten, ein Kellerraum und eine geräumige Garage mit großem, davorliegendem Stellplatz!

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfangreich modernisiert. Hierzu zählt die Erneuerung der Elektrik, Gegensprechanlage, Wasserleitungen für Badezimmer und Küche, Bodenbeläge (Parkett, Granit), 3-Fach verglaste Kunststofffenster, neues Badezimmer und die Einbauküche.

Das Fensterelement im Wohn-Schlafbereich zur Terrasse verfügt über elektrische Rollos! Über die, mit einem Zylinderschloss abschließbare Terrassentüre, können Sie auch direkt in die Wohnung gehen! Ein praktischer, barrierearmer Zugang!

Gekocht wird in einer modernen Einbauküche, inklusive Geschirrspüler. Diese ist bereits im Kaufpreis enthalten und kann im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden. Die vorhandenen Möbel sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten, können jedoch auf Wunsch des Erwerbers auch durch den Verkäufer entsorgt werden.

Die Ausrichtung der Terrasse und des Gartens nach Südwesten verwöhnt den Bewohner mit viel Sonne.

Das moderne Badezimmer, mit bodentiefer Dusche und die hochwertige Ausstattung bieten Ihnen höchste Lebensqualität!

Dies wird ergänzt durch die Garage und die zentrale Lage mit guter Anbindung an die Kernstadt und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das Haus wurde 1971 erbaut. Aufgrund der umfangreichen Modernisierungen 2022 wurde das Baujahr fiktiv auf 2010 gesetzt.

Die Gaszentralheizung von 1999 versorgt die Heizkörper und erzeugt das Warmwasser. Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Dieser ist von 2018 und daher teilweise veraltet, jedoch rechtlich noch bis 2028 gültig.

Die Kostenerfassung für Wasser und Heizung läuft über Zähler (Funk) Brunata und wird mit den anderen Kosten über eine regionale, professionelle Hausverwaltung abgerechnet.

Die Wohnung lässt sich auch als Ferienwohnung nutzen. Der Stellplatz bietet ausreichend Platz zum Abstellen eines Wohnmobils! So sind Sie im Winter in der bekannten, zentral gelegenen Kurstadt zuhause und im Sommer im WoMo unterwegs, mit minimalen Fixkosten!

Die Immobilie wird nach 10 Jahren im Besitz des Eigentümers aus steuerlichen, strategischen Gründen verkauft. Die zuletzt erzielte Nettokaltmiete für die Wohnung in aktuellem, möbliertem Zustand betrug 550€/Monat. Nebenkosten 150 €/Monat in Summe 700 € Warmmiete.

Die Garage ist aktuell für 100€/Monat vermietet, die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Sie erwerben hier eine großartige Wohnung, für die private Nutzung oder zur Kapitalanlage. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage**Infrastruktur:**

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	196,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten zum Grillen

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Schiebetürenschränk



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Wohn-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hausflur



Garage rechts Außenansicht

Exposé - Galerie



Garage 1



Garage 2

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus



Zählerschrank neu