

Bad Kissingen / Garitz

# Hübsche 3-Zimmer Etagenwohnung mit Balkon und Stellplätzen in zentraler Lage

Objektnummer: 24221032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221032
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

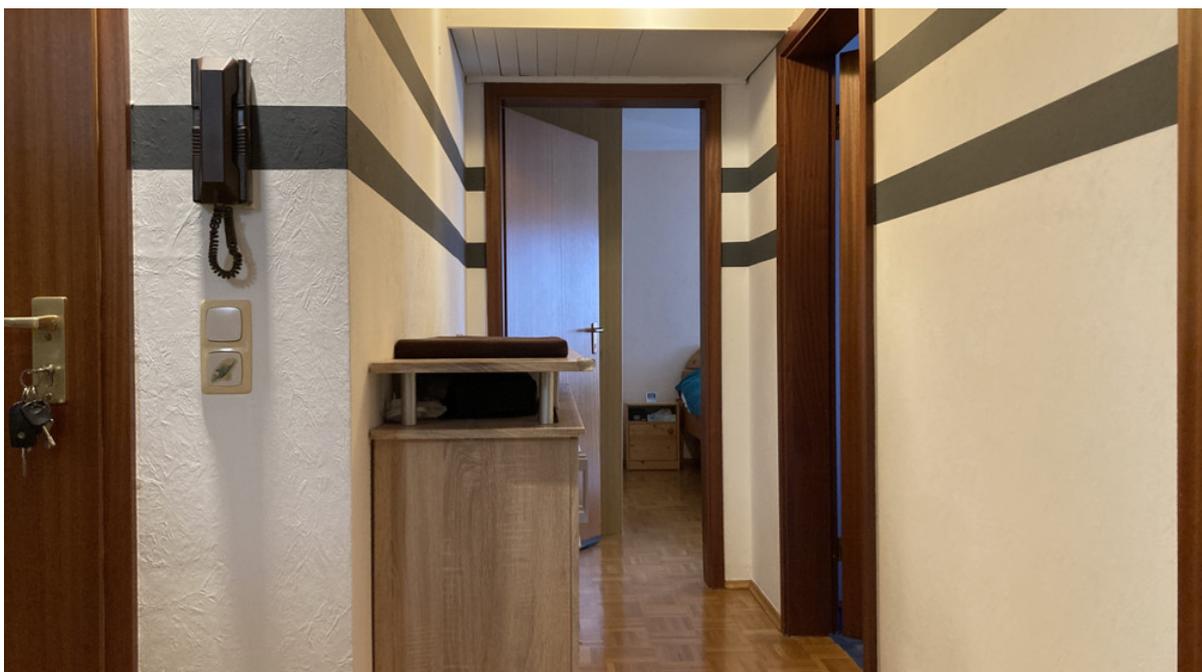
Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Die Immobilie



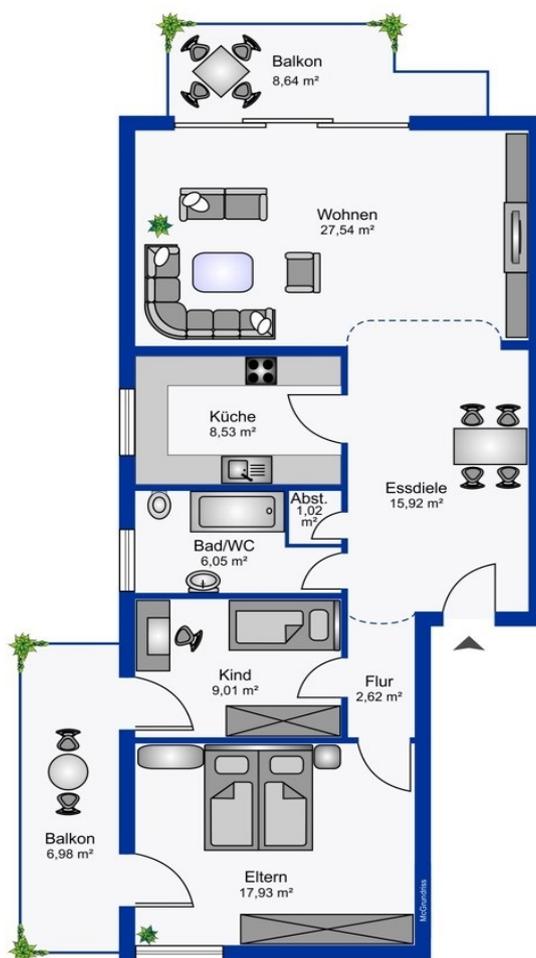
Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine schöne Eigentumswohnung? Zur privaten Nutzung oder als Kapitalanlage? Diese freundliche und ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit 4 Einheiten. Die 1982 massiv erbaute Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage nahe der KissSalis-Therme, unweit der Innenstadt von Bad Kissingen. Das Raumangebot umfasst Diele mit Abstellraum, Küche, Bad mit Dusche, Kinderzimmer und Schlafzimmer (jeweils mit Zugang zum Balkon sowie Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum zweiten Balkon. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Haus. Die Waschküche und der Garten ums Haus sind Gemeinschaftseigentum und können von allen Parteien genutzt werden. Die Wohnanlage ist nicht barrierefrei und hat keinen Aufzug. Zurzeit ist die Wohnung inklusive Garage/Stellplatz an einen zuverlässigen Mieter für 460€ Kaltmiete pro Monat vermietet, Mietsteigerungspotential ist ggf. noch vorhanden. KAPITALANLEGER AUFGEPASST: Im gleichen Haus bieten wir noch eine zweite Wohnung (direkt darunter liegend, gleiche Größe/gleicher Schnitt) zum Verkauf an. Mit beiden Einheiten zusammen hält man rund 55% der Miteigentumsanteile.

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Alles zum Standort

Bad Kissingen mit seinen neun Stadtteilen liegt in der Region Main-Rhön, 20 km nordwestlich von Schweinfurt. Die südlich der Rhön gelegene Kurstadt wird von der Fränkischen Saale durchflossen. Durch das Stadtgebiet von Bad Kissingen verläuft die B286 (Schweinfurt–Bad Brückenau) und die B287 (Hammelburg–Münnerstadt). Die nächsten Autobahnen sind die A7 (Kassel–Fulda–Würzburg) und die A71 (Erfurt–Schweinfurt). Selbstverständlich ist die Stadt auch über das Schienennetz der Deutschen Bahn zu erreichen, der Flugplatz befindet sich an der Oberen Au, einen Kilometer nördlich des Ortskernes. Bad Kissingen ist Deutschlands bekanntester Traditionskurort und berühmt für seine Heilquellen, seine Architektur und seine kulturellen Reize. Die Kreisstadt repräsentiert den Charakter Bayerns und sorgt für eine spürbar hohe Lebensqualität auch im Rahmen von Wellness, Erholung und Gesundheit. Das gesamte Stadtbild, die wunderschöne Landschaft sowie z.B. auch die KissSalis Therme machen die Stadt zu dem was sie ist, eine Ruheoase für Körper, Geist und Seele. Das ganzjährig umfangreiche Kultur- und Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Eine Vielzahl an Ärzten, moderne Kliniken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden sich allesamt vor Ort. Weitere Informationen unter [www.badkissingen.de](http://www.badkissingen.de)

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24221032 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)