

Bad Kissingen / Garitz

# Wohnen am Waldrand mit Blick über Bad Kissingen - Solar-und PV- Anlage

VP azonosító: 24221005



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

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 561 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Áttekintés

VP azonosító	24221005
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1960

Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörően felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

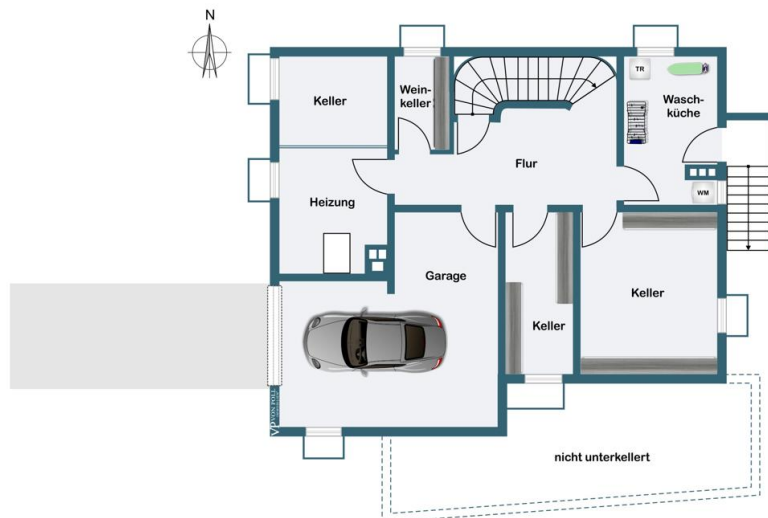
## Az ingatlan



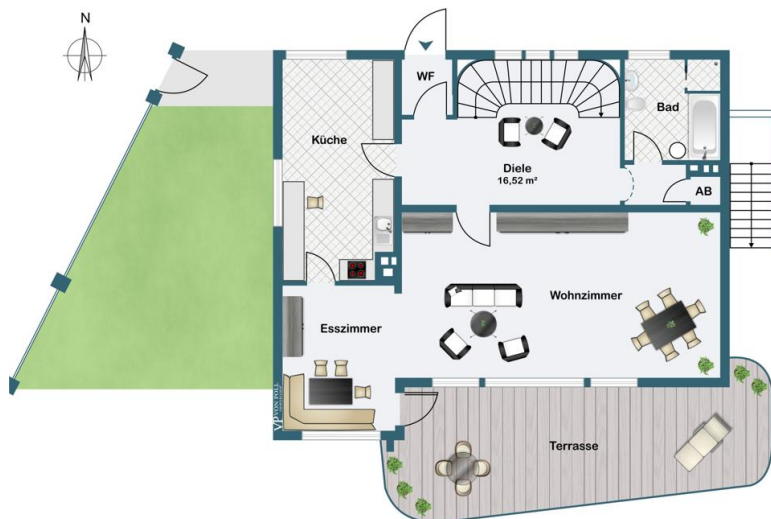


VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

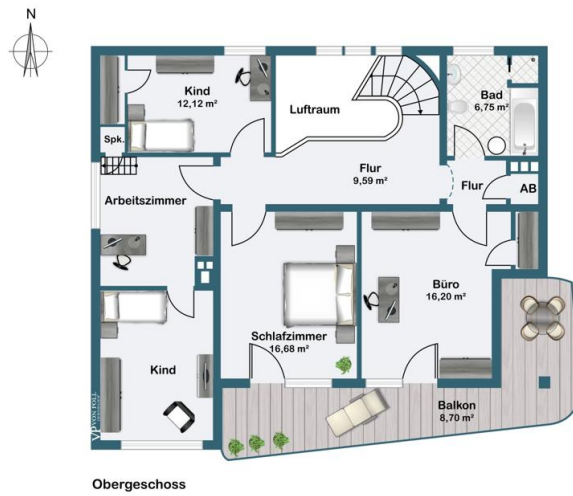
## Alaprajzok



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Az els? benyomás

Unverbaubarer Weitblick über Bad Kissingen.... Dank einer neuen 10 KW Solaranlage und einer neuen Photovoltaik-Anlage mit Einspeisungsvertrag, sowie dem wasserführenden Kamin spart man sich bei dieser Immobilie dauerhaft Energiekosten. Hier leben Sie ruhig in einem gepflegten Wohngebiet direkt am Waldrand im Bad Kissinger Stadtteil Garitz. In diesem 2015 vollständig renoviertem Einfamilienhaus erwartet Sie ein großzügiges Platzangebot. Helle Wohnräume in modernem Design geben dieser Immobilie einen besonderen Charakter. Neben exklusiven Natursteinen im Sichtmauerwerk wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut. Dieses Jahr wurde im gesamten Erdgeschoss ein eleganter Marmorboden verlegt. Der 2020 eingebaute, wasserführende Kaminofen im Wohnzimmer erwärmt nicht nur die Wohnräume, sondern auch das Warmwasser und die Heizkörper. Die neu installierte Solaranlage unterstützt die Brauchwassererwärmung zusätzlich. Im Juni 2023 wurde zusätzlich eine Photovoltaik- Anlage verbaut. Die moderne Küche verfügt über ein extragroßes Induktionskochfeld sowie ein Gaskochfeld. Im Garten bietet sich die Möglichkeit zum Gemüseanbau und Kinder haben genügend Platz zum spielen. Haben Sie Interesse an dieser energieeffizienten Immobilie? Senden Sie bitte eine Anfrage per Email oder melden Sie sich telefonisch unter 0179-2274038

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Részletes felszereltség

Erdgeschoss: Marmorboden

- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin (wasserführend)
- heller Essbereich, Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Einbauküche, Glasschiebetür zum Essbereich, Gasherd im Naturstein verbaut, Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle
- großzügige Diele
- modernes Badezimmer
- Garderobe

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer, Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 1 Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3
- Durchgangs- / Arbeitszimmer, Holzterasse zum Dachgeschoss

Dachgeschoss: leider kein Grundriss vorhanden

- ausgebauter Dachboden mit 4 weiteren Zimmern

Sonstiges:

- Videoüberwachungsanlage
- Entkalkungsanlage
- neue Solaranlage 2022 mit 10 KW
- neue Photovoltaikanlage 2023
- 500l Wasserspeicher (Kamin), für Warmwasser und Heizkörper
- 300l Wasserspeicher (Solaranlage)
- Außendämmung
- ausgebautes Dach mit vier weiteren, hellen Zimmern
- Gemüsegarten
- Gewächshaus
- Garage

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Minden a helyszínr?!

Bad Kissingen ist ein bekannter Kurort mit modernen Kliniken und Kureinrichtungen. Er ist berühmt für seine Heilquellen, seiner Architektur und den kulturellen Reizen. Die Kreisstadt am Fuße der Rhön sorgt für eine hohe Lebensqualität. Ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot lassen kaum Wünsche offen ("Kissinger Sommer"). Bad Kissingen liegt an den Autobahnen A7 (Kassel - Würzburg) und A71 (Erfurt - Schweinfurt).

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der

Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

VP azonosító: 24221005 - 97688 Bad Kissingen / Garitz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)