



## 97688 Bad Kissingen

Quadratisch, praktisch, flexibel – außergewöhnliche Immobilie in Bad Kissingen OT Hausen



**449.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1692 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.692 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Stellplätze	7

### Zustand

Baujahr	2003
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.11.2035
Baujahr (Haus)	2003
Wärmewert	77.90
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.90
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	21.50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorenfreundlich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- großzügiges Grundstück von 1692 m<sup>2</sup> in einem Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO von Bad Kissingen Hausen
- 1 Garage und 6 Stellplätze
- einstöckiges Gebäude mit ca. 270 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (HNF + NNF + VF)
- die Immobilie wurde bisher als Bürogebäude genutzt
- barrierefreier Zugang
- Fußbodenheizung
- überwiegend Vorsatzrollos an den Fenstern
- innenliegende Beschattung der Lichtkuppel
- Toilettenanlagen w/m
- Flexible Raumgestaltung möglich
- helle Räume



## Beschreibung

Quadratisch, praktisch, flexibel – außergewöhnliche Immobilie in Bad Kissingen OT Hausen.

Diese besondere Immobilie vereint funktionale Architektur mit hoher Flexibilität und außergewöhnlicher Bauweise.

Die Lage in einem Dorfgebiet MD eröffnet zusätzliche Freiheiten:

- private Nutzung
- gewerbliche Nutzung
- oder eine Kombination aus beidem – ideal für Personen oder Betriebe, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das Gebäude überzeugt durch seine quadratische Grundform in massiver Bauweise, dessen komplette Dachkonstruktion von einem stabilen Stahlkranz und davon ausgehenden Stahlträgern getragen wird.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Lichtkuppel, die den Mittelpunkt des Gebäudes bildet. Sie sorgt für eine helle, offene Atmosphäre und schafft kurze, intuitive Wege in alle angrenzenden Räume, ideal für Bewohner, Besucher/Mitarbeiter oder Kunden.

Dank des flexiblen Trockenausbaus im Inneren des Gebäudes sind Anpassungen der Raumaufteilung leicht realisierbar. Ob offene Wohnbereiche, separate Einheiten, Praxisräume oder Büroflächen – hier sind nahezu alle Konzepte möglich.

Lassen Sie sich das Exposé mit weiteren Bildern zusenden. Bei einem Termin vor Ort können wir gerne alles Weitere besprechen.

## Lage

Der Ortsteil Hausen liegt nördlich an Bad Kissingen angrenzend im Saaletal und ist ein Gemeindeteil der Großen Kreisstadt Bad Kissingen/Unterfranken.

Bad Kissingen/Hausen liegt an der Staatsstraße 2292, was eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet. Der ÖPNV ist durch den Stadtbus der Stadt Bad Kissingen gut abgedeckt. Der Bus verbindet Hausen mit der Kernstadt und anderen Ortsteilen. Bad Kissingen hat in den letzten Jahren viele Radwege ausgebaut bzw. verbessert – damit ist Hausen gut mit dem Radnetz der Stadt verbunden.

Der Ort ist familienfreundlich, mit Kindergarten, Spielplatz & Vereinskultur. Die historischen Erb- und Kulturangebote durch die Nähe zu Bad Kissingen bieten für alle Altersgruppen und Interessen einen respektablen Standort, sowohl für Gewerbe als auch zum Wohnen.

## Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten



Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)













