
**Ein Kleinod in einem herrlichen Garten,
unweit von Bad Brückenau, mit großem Grundstück**



KUHN ■ **IMMOBILIEN**
Ihre Maklerin in allen Lebenslagen

97799 Zeitlofs – Rupboden, Hirschgraben 3

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 90,00 m ²
Kaufpreis:	159.000,00 €
Grundstücksfläche:	ca. 890,00 m ²
Angebotsnummer:	255

Ihr Ansprechpartner:	Katja Heckelmann-Kuhn
Adresse:	Gutenbergstr. 19 97688 Bad Kissingen
E-Mail:	kuhn@immobilienmakler-badkissingen.de
Telefon geschäftlich:	+49 971 2770
Mobiltelefon:	+49 170 6565063
Fax:	+49 971 62852
Homepage:	https://immobilienmakler-badkissingen.de

Objektkriterien

Objektkategorie:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1955
Objektzustand:	Renoviert
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	103,74 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	Klasse D
Primärenergieträger:	Öl

Ausstattungen / Merkmale:

Garten

Einbauküche

Bad mit Dusche, Bad mit Fenster

Balkon

Keller, Unterkellert (Voll)

Ortsteil

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen hier ein Kleinod das Sie kein zweites Mal finden werden.

In einem herrlich angelegten großen Garten, den Sie schon ab Sommer 2023 genießen können, befindet sich dieses hübsche Wohnhaus /Cottage, welches mit viel Aufwand und Liebe bis 2015 saniert, renoviert und eingerichtet wurde. Entsprechend der Bausubstanz mit Lehm und Schilf wurden auch nur Biofarben verwendet. Das Ergebnis ist ein Schmuckstück, mit dem Charme eines entzückenden Cottage mit traumhaftem Garten. Auch besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück eine weitere Immobilie zu errichten.

Lassen Sie sich verzaubern und entfliehen Sie in eine Welt voll Ruhe und Behaglichkeit.

Nicht ohne Grund verbringen viele Menschen in dieser Region ihren Urlaub. Sie finden hier nicht nur herrliche Rad- und Wanderwege, sondern haben auch viele Sportangebote. In der Rhön sind u.a. neben dem Skifahren und Skilanglauf auch Segelflug, Gleitschirm- und Drachenfliegen möglich. rhoen.de

Direkt an diesem wunderschönen Anwesen vorbei führt der Rhönexpress-Radweg. Derzeit entsteht hier in Rupboden direkt am Radweg gelegen, auch ein Outdoorsportpark. Das nahegelegenen Staatsbad Bad Brückenau mit seinen vielseitigen Angeboten und schönen Parkanlagen, wie auch Bad Kissingen (Welterbe) werden Sie beeindrucken. In Bad Kissingen finden Sie neben Kultur, wunderbaren Kuranlagen und Gärten einen sehr schönen Golfplatz und die beeindruckende Therme "Kissalis".

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss erschließt sich auf der einen Seite der Essbereich mit anschließender Küche und Balkon, sowie dem hübschen Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauses befindet sich neben dem schönen Wohnbereich mit Kaminofen ein Wintergarten mit herrlichem Blick in die Natur. Das DG verfügt über zwei Schlafräume und einen Einbauschränk im Flur. Lagerflächen sind im Keller vorhanden.

Der wunderbare Garten hat einen einzigartigen Baumbestand. Sie finden hier u.a. Ginko, Eibe, Hasel, Weide, sowie diverse Obstbäume. Der ganze große Garten ist eine einzige Oase, wie auch die Fotos zeigen. Verschiedene schön angelegte Sitzbereiche laden zum Verweilen ein.

Das Anwesen kann nach Erwerb sofort bezogen werden. Das Haus ist ideal für zwei Personen, oder auch als Wochenendhaus nutzbar.



Garten



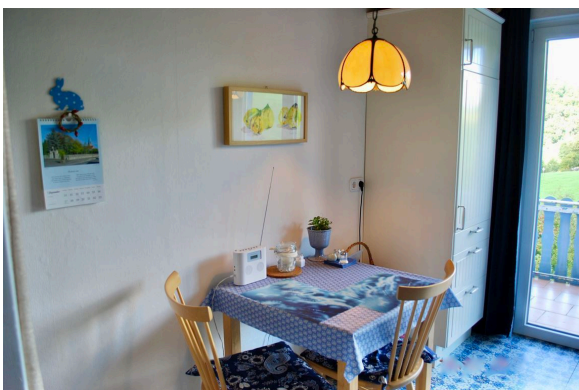
Blick

Lagebeschreibung

Diese Immobilie im Markt Zeitlofs, OT Rupboden liegt eingebettet im Naturpark Bayerische Rhön / UNESCO - Biosphärenreservat, unweit des Staatsbades Bad Brückenau.

markt-zeitlofs.de/
badbrueckenau.com/

Neben Bad Brückenau und Bad Kissingen sind die nächst größeren Städte Fulda und Schweinfurt und sind über die A7 gut erreichbar.



EG



EG

Ausstattung

Der Preis ist inkl. der ansprechenden Einbauküche inkl. E- Geräte.
Aktuell ist das Haus auch in den anderen Räumen noch möbliert. Gegen eine Ablöse können auf Wunsch Möbelstücke übernommen werden.



EG



EG

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben eines Dritten, weshalb wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision vom Beurkundungspreis inkl. ges. MwSt. (3 % zzgl. 19 % MwSt.)



EG



EG



EG



EG



EG Zugang Wintergarten



EG



EG Wintergarten



EG Bad



Blick



Garten



Treppe zum DG



DG



DG



DG



DG



DG



Treppe zum EG



Garten



Garten



Angekommen!