
**Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mitten in Deutschland,
fünf vermietete Wohnugen,
großzügige Ausstellungs- und Gewerbeflächen,
16 PKW-Stellplätze**



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

97688 Bad Kissingen, Kissinger Str. 140

Immobilientyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vertriebsart:	Kauf
Wohnfläche:	ca. 393,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 688,00 m ²
> davon Ausstellungsfläche	ca. 444,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.217,00 m ²
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Angebotsnummer:	320

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

Objektkategorie:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1982
Objektzustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Primärenergieträger:	Strom

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in äußerst sichtbarer Eck- und Hauptstraßenlage von Bad Kissingen-Reiterswiesen, mitten in Deutschland, direkt an der Zufahrtsstraße zur Autobahnanschlussstelle A71 (Oerlenbach) und oberhalb des Helios-Klinikums Bad Kissingen.

Das im Jahr 1982 in Massivbauweise errichtete Gebäude vereint stabile Wohnmieteinnahmen mit einer großzügigen, aktuell leerstehenden Gewerbefläche, die sich für eine Vielzahl von Nutzungen eignet. Die Immobilie spricht sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer oder Unternehmen mit Repräsentationsbedarf an.

Aufteilung & Flächen:

Grundstück: ca. 1.217 m²

Wohnfläche: ca. 393 m²; (5 vermietete Wohnungen)

Gewerbefläche:

Nutzfläche gesamt: ca. 688 m² (Büroräume, Lager, Nebenräume, Ausstellung)

> davon Verkaufs- und Ausstellungsfläche ca. 444 m²

Parken:

14 Außenstellplätze direkt am Gebäude und im Innenhof

2 Garagenplätze

Wohnungen (vermietet):

Die fünf Wohnungen sind in einen zeitgemässen Zustand, gut geschnitten und vollständig vermietet. Sie finden Fotos aus verschiedenen Wohnung im Anhang.

Langfristige Mietverhältnisse, teilweise neu abgeschlossen. Solide Durchschnittsmiete mit Entwicklungspotenzial

Gewerbefläche (leerstehend):

Die helle und repräsentative Gewerbefläche mit großen Fensterfronten liegt nahezu ebenerdig im Erdgeschoss und ist derzeit nicht vermietet.

Diese Gewerbeeinheit ist hervorragend geeignet u. a. für:

- Praxis, Therapie- oder Gesundheitsdienstleister
- Sanitätshaus, Reha- oder Physiotherapiezentrum
- Psychotherapiepraxis
- >(**nur ca. 220 m Meter Entfernung zum Helios Klinikum**)
- Steuer-, Anwaltskanzlei
- Büro-, Studio- oder Ausstellungsnutzung
- Bildungseinrichtung
- Küchen-, Möbel- oder Planungsstudio
- E-Bike- oder Showroom-Konzepte
- Fitness-, EMS- oder Yogastudio

Die Nähe zum Helios-Klinikum sowie die zahlreichen Stellplätze direkt am Objekt bieten hierbei ein besonderes Standortplus.

++Exzellente, gut erreichbare Lage in der Mitte Deutschlands ++

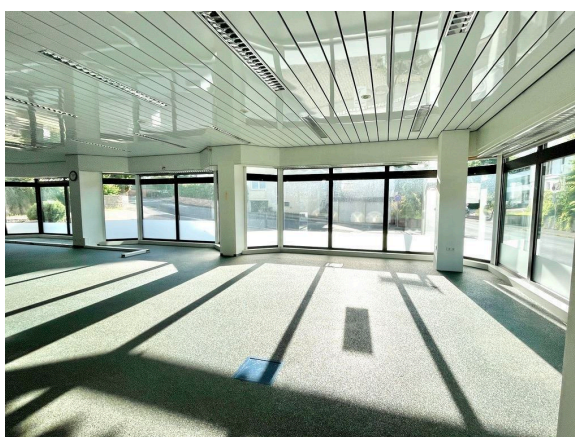
Diese Immobilie bietet auch großen Unternehmen, insbesondere aus dem Ausland, die perfekte Grundlage für die Eröffnung einer Niederlassung, eines Ausstellungsraums oder eines repräsentativen Firmensitzes in **der Mitte Deutschlands**.

Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten – sowohl zur Autobahn A71 und A7, als auch zu den benachbarten Wirtschaftsregionen – macht den Standort zu einem idealen Zugang zu Märkten in Deutschland und Europa.

Ob für internationale Expansion, Kundenevents, Showrooms oder Fachmessen – alleine die großzügige, lichtdurchflutete Ausstellungsfläche mit großen Fensterfronten im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die hervorragende Erreichbarkeit durch die Zufahrt zur Autobahn A71 (Oerlenbach) garantieren nicht nur hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch eine einladende und professionelle Atmosphäre für Kunden, Partner und Mitarbeiter.

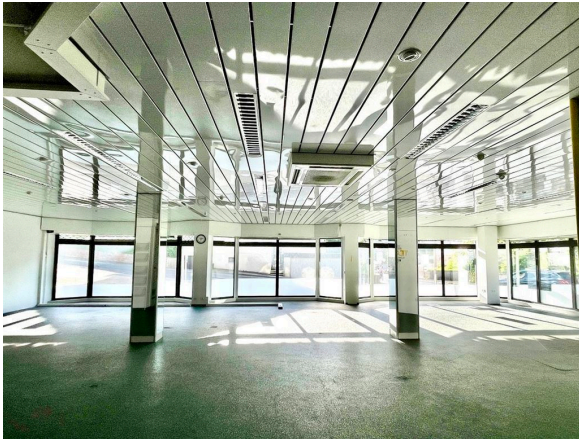
Fazit:

Eine vielseitige und repräsentative Immobilie mit stabilen Wohneinnahmen, umfangreichen Parkmöglichkeiten und einer sofort verfügbaren Gewerbefläche in hochfrequentierter Lage – ideal für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Unternehmen mit Expansionsplänen.

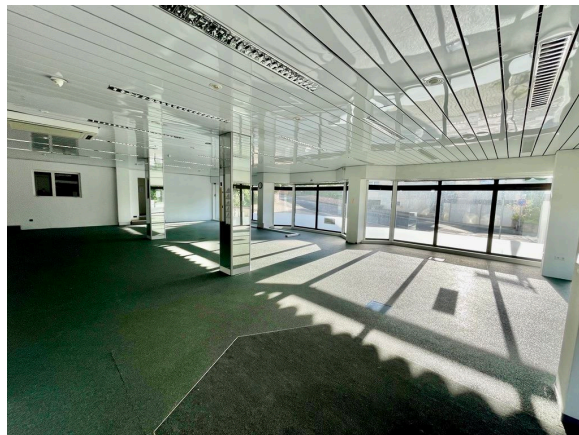


Lagebeschreibung

Bad Kissingen – Reiterswiesen
Hauptstraße- und Ecklage
Hohe Verkehrsfrequenz und Sichtbarkeit
Direkte Anbindung an die A71 (AS Oerlenbach)
Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude
Optimale Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter



Ausstellung



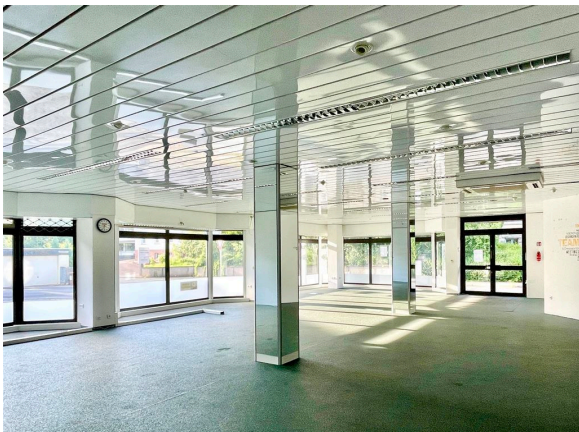
Ausstellung

Ausstattung

Ausstattung & Bauweise

Massivbauweise
Stahlbetonfundamente und -decken
Außenwände: 36,5 cm Bims / Leichtziegel
Gewerbefenster: Isolierverglasung, Leichtmetall

Heizung: Elektro-Fußboden -und Deckenheizung



Ausstellung



Ausstellung

Sonstiges

Bitte beachten Sie:

die in den Anzeigen vieler Immobilienportale, so auch hier, automatisch generierten Durchschnittspreise pro Quadratmeter (Wohnfläche) treffen nicht zu, wenn wie hier auch Gewerbeflächen vorhanden und ausgewiesen sind. Sie werden nicht in der Berechnung erfasst. Somit ist der „angegebene“ durchschnittliche Preis pro m² höher als tatsächlich.

Sie haben Fragen oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren - Rufen Sie uns an unter 0971.2770. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und sind gerne für Sie da!

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

Provisionshinweis

3,57 % vom Beurkundungspreis inkl. ges. Mehrwertsteuer

Weitere Bilder



Ausstellung



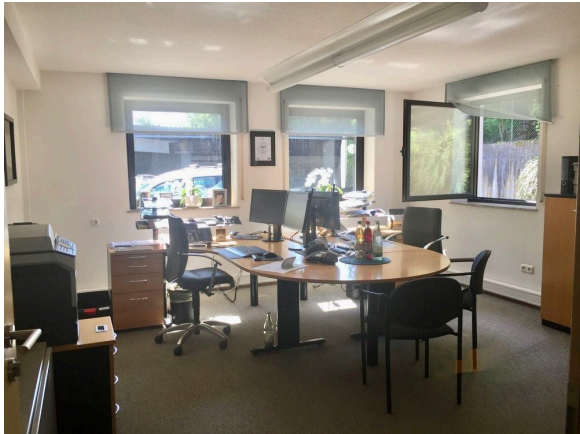
Ausstellungsfläche



Ausstellung/Teeküche



Teeküche



Büro



Ansicht



Ausstellung/Besprechung



Besprechungsraum



Ausstellung/Arbeiten



Ausstellung/ Arbeiten



Treppe ins UG



PKW-Stellplätze und Gargen im Hof



PKW-Stellplätze am Ausstellungsbereich



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



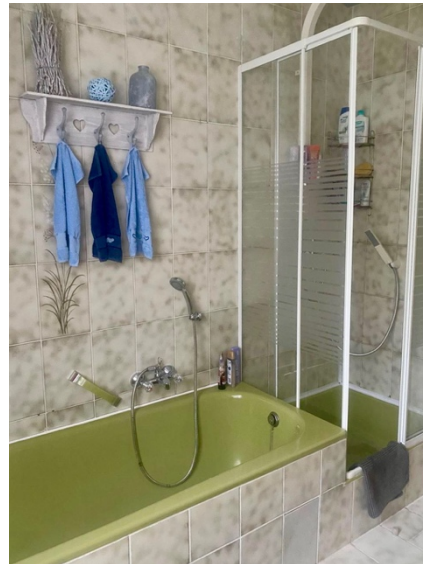
Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung





Erdgeschoss



Obergeschoss

