
**Großzügiges, nicht einsehbares Wohnhaus mit Einliegerwohnung.
Hier sind bis zu drei Wohneinheiten möglich.**



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

97708 Bad Bocklet – Aschach, Kapellenstr. 26

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 399,00 m ²
Kaufpreis:	auf Anfrage
Grundstücksfläche:	ca. 5.100,00 m ²
Angebotsnummer:	296

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

Objektkategorie:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1979 (Fertigstellung 1981)
Heizungsart:	Zentralheizung (teilw. Fußbodenheizung)
Bedarfsausweis vom 15.05.2025	gültig bis 14.05.2035
123,1 kWh	<<< D >>>

Ausstattungen / Merkmale:

Einliegerwohnung

Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Bidet, Gäste-WC

Sauna und Tauchbecken

Fliesen, Teppich

Balkon, Terrasse, Garten

Süd, Südost

Fernblick

Ruhige Lage

Frei werdend

Massiv

3 Balkone (Ost und Südost ausgerichtet)

Schöne, teilüberdachte Terrasse

Elektrische Rollläden an den großen Fenstern im Esszimmer, Wohnzimmer (Südseite) und Hobbyraum

Treppenlift vom UG bis ins DG (Hersteller HIRO, Baujahr 11/2020, Neupreis ca. 17.300,--EUR)

Abstellraum

Garage und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger und nicht einsehbarer Wohnlage des idyllischen Kurorts Bad Bocklet OT Aschach. Dieses großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung bietet viel Platz für Familien, mehrere Generationen oder individuelle Wohnkonzepte. Das Anwesen ist eingebettet in ein weitläufiges Grundstück mit Terrasse und herrlichem Garten. Privatsphäre ist hier garantiert. Dieses besondere Wohnanwesen fügt sich wunderbar in die Hanglage ein und bietet hierdurch aussergewöhnliche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

Über die private Zufahrt gelangen Sie direkt zum Hauszugang. Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe und das Gäste WC. Herzstück ist das sich anschließende große Esszimmer mit offenem Kamin, das einen behaglichen Mittelpunkt des Hauses bildet. Es schließt sich an die Küche und das Bad. Die hochwertigen Einbauschränke im Flur vor dem Bad werden Sie nicht mehr missen wollen. Vom Esszimmer wie auch von der Küche aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Südbalkon mit zwei Markisen und gemauertem Außenkamin – perfekt für entspannte Abende im Freien. In Bad, Küche und Esszimmer sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Tieferliegende Zwischenebene

Ein echtes Highlight ist das geräumige Wohnzimmer mit offenem Kamin und Fußbodenheizung. Sie gelangen von hier direkt auf die teilüberdachte Südost-Terrasse und in den schönen Garten mit Rasenfläche – ideal für Familien mit Kindern.

Tiefere Ebene (Gartengeschoss)

Diese Fläche des Hauses bietet einen privaten Wellnessbereich mit Sauna, Tauchbecken und Dusche. Ein großzügiger Hobbyraum mit großem Fenster und elektrischem Rollo zur Südseite schließt sich an.

Obergeschoss

Hier erwarten Sie ein großes Schlafzimmer, mehrere weitere Zimmer (u.a. als Büro oder Kinderzimmer nutzbar), ein Durchgangszimmer, ein Tageslichtbad sowie ein praktischer Flurbereich. Zwei Ostbalkone bieten zusätzlichen Freiraum.

Untergeschoss

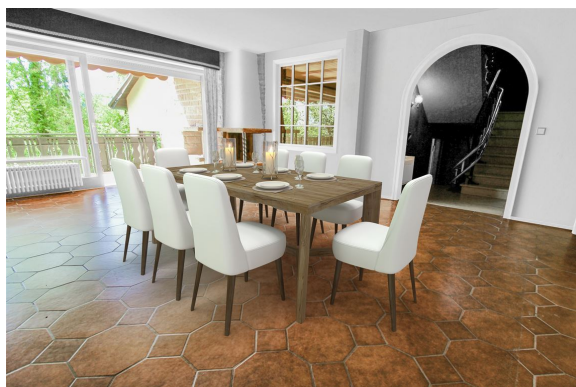
Die Immobilie verfügt über eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, der bequem über eine seitliche Außentreppe erreichbar ist. Zusätzlich besteht eine interne Verbindung zur darüberliegenden Haupteinheit, sodass je nach Bedarf eine flexible Nutzung als eigenständiger Wohnbereich oder integrierter Bestandteil des Hauses möglich ist. Sie umfasst drei helle Zimmer mit direktem Zugang zu einer durchgehenden, vorgelagerten Terrasse, eine kompakte Küche sowie ein großzügig geschnittenes Badezimmer. Diese Einheit eignet sich ideal als Gästewohnung, für ältere Familienmitglieder oder auch zur Vermietung. Ein separater Lagerraum sowie der Heizraum komplettieren das Raumangebot im Untergeschoss.

Modernisieren Sie dieses Anwesen nach Ihren Vorstellungen und Sie werden Ihr neues Zuhause lieben.

Dieses durchdacht geplante Wohnhaus überzeugt mit einem außergewöhnlich vielseitigen Raumangebot in ruhiger, naturnaher Lage mit viel Privatsphäre und großem Potenzial. Ob als großzügiges Familiendomizil, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenhaus – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Gleichzeitig bietet die durchdachte Grundrissgestaltung jedem Bewohner den nötigen Rückzugsraum. -- Kurz gesagt: Hier findet endlich jeder seinen Platz!



Esszimmer



Vorschlag_Esszimmer

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand des idyllischen Aschach, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bad Bocklet, in erhöhter und ruhiger Lage. Durch ein mögliches Freischneiden der Bäume und Sträucher auf dem Grundstück eröffnet sich ein herrlicher Panoramablick auf das Schloss Aschach, den Ort selbst sowie die umliegende Landschaft.

Aschach gehört zur unterfränkischen Marktgemeinde Bad Bocklet im Landkreis Bad Kissingen. Die Lage verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zu einem vielfältigen Kur- und Freizeitangebot.

Bad Bocklet und die benachbarte Kurstadt Bad Kissingen bieten ein attraktives Umfeld für Erholungssuchende, Naturliebhaber und Kulturinteressierte. Bad Kissingen zählt zu den „Great Spa Towns of Europe“ und gehört seit 2021 zum UNESCO-Welterbe. Besucher und Bewohner erwartet hier eine beeindruckende Mischung aus historischer Bäderarchitektur, weitläufigen Kuranlagen, einer modernen Therme sowie einem renommierten Golfplatz.

Auch Bad Bocklet selbst blickt auf eine lange Tradition als Kurort zurück. Der gepflegte Kurgarten, die heilkräftige Trinkquelle des Staatsbads und ein umfangreiches Kneipp-Angebot tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität der Region bei. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der bayerischen Rhön ist Aschach zudem ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren und Naturgenuss.

Die ruhige, naturnahe Lage in Kombination mit der exzellenten Infrastruktur der umliegenden Kurorte macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Wahl – sei es zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als Zweit- bzw. Ferienwohnsitz.



Zugang Balkon vor Esszimmer



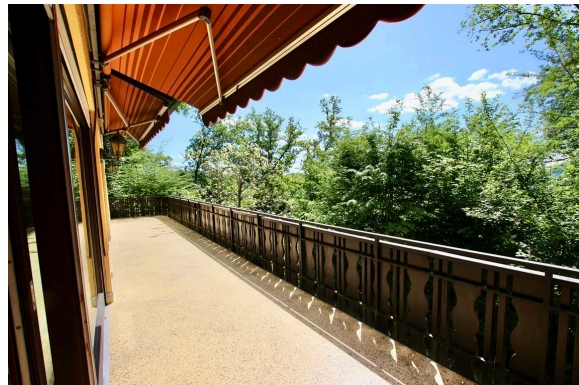
Esszimmer

Ausstattung

Die Zimmer sind zum größten Teil mit Teppichboden ausgestattet, Sanitärräume, Esszimmer und Terrasse mit Fliesen. Die Wände sind tapeziert, im Treppenhaus mit Textilbelag.



Vorschlag_Esszimmer



EG Balkon vor Esszimmer u. Küche

Sonstiges

In den beigefügten Fotos finden Sie verschiedene Einrichtungsvorschläge, die Ihnen helfen, das Potenzial der Räume zu erkennen.

Die Immobilie kann nach Abschluss der Kaufabwicklung umgehend übernommen werden und wird in geräumtem Zustand übergeben.

Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf Informationen Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause – ziehen Sie ein und genießen Sie den Komfort! Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Die Käuferprovision beträgt
3,57 % inkl. ges. MwSt. vom Beurkundungspreis (= 3 % zzgl. ges. MwSt.)

Weitere Bilder



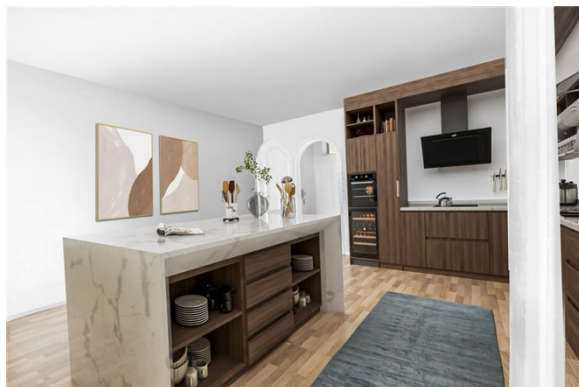
Vorschlag_Balkon_vor_Esszimmer



Blick über Aschach und in die Ferne



Küche



Vorschlag_Küche



Vorschlag_Balkon_vor_Küche



EG Bad



Vorschlag_EG_Bad



Schränke vor dem Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer



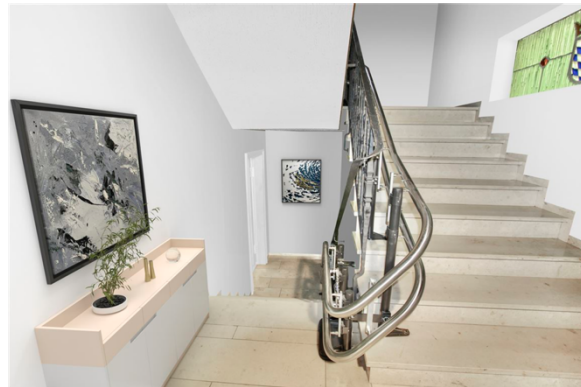
Vorschlag_Wohnzimmer



Blick zum Treppenaufgang



Zugang_OG_UG



Vorschlag_Zugang_OG_UG



DG Zimmer mit Balkon



Vorschlag_Wohnen_Schlafen
DG Zimmer



DG Bad



Garten



Terrasse vor WZ



Vorschlag_Terrasse



Ansicht vom Garten aus zur Terrasse vor WZ



Vorschlag_Garten

KUHN ■ IMMOBILIEN

Ihre Maklerin in allen Lebenslagen



Exposé • Kuhn Immobilien GmbH • Bad Kissingen



Grundriss EG



Grundriss DG