

**Ein Logenplatz über Bad Kissingen -
Panorama-Villa in einzigartiger Aussichtslage mit unverbaubarem
Weitblick.**

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

97688 Bad Kissingen

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 270,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.300,00 m ²
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Angebotsnummer:	329

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

Objektkriterien

Objektkategorie:	Villa
Baujahr:	1971
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Objektzustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	175,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	Klasse F
Primärenergieträger:	Öl

Ausstattungen / Merkmale:

Innen- und Außenkamin

Einliegerwohnung

Zwei Einbauküchen

Bad mit Fenster und Dusche,

Bad mit Fenster und Wanne

Gäste-WC

Fliesen, Parkett

Südwest

Fernblick

Frei werdend

Massiv

Doppelgarage

Zwei PKW Aussenstellplätze

Panorama-Villa in einer der schönsten Aussichtslogen Bad Kissingens

Manche Lagen entstehen nur ein einziges Mal!

Es gibt Immobilien, die durch ihre Größe überzeugen. Andere beeindrucken mit ihrer Ausstattung. Und dann gibt es Anwesen wie dieses – deren größte Besonderheit sich nicht planen oder neu schaffen lässt.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Kissingens gelegen, eröffnet diese außergewöhnliche Villa einen unverbaubaren Panoramablick über die gesamte Kurstadt bis weit in die Rhön. Eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert und in dieser Form kaum ein zweites Mal zu finden ist.

Das im Jahr 1971 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Anwesen verbindet großzügige Architektur mit außergewöhnlicher Privatsphäre. Auf einem rund 1.300 m² großen Hanggrundstück entstanden großzügige Wohnräume mit insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche einschließlich einer separaten Einliegerwohnung.

Große Fensterflächen holen die Landschaft in den Wohnbereich, während die weitläufigen Terrassen den Wohnraum nahezu fließend nach außen erweitern. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Glas Wein am Abend am Kamin, innen oder außen, oder beim Blick auf die Lichter der Stadt – hier wird die Aussicht zum täglichen Begleiter.

Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 187 m² Wohnfläche einschließlich anteiliger Terrassenflächen und bietet großzügige Wohn- und Schlafräume mit direktem Zugang zu den Aussichtsterrassen.

Ergänzt wird das Haus durch eine vollständig ausgestattete Einliegerwohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder als separate Vermietungseinheit.

Ein Grundstück mit besonderem Charakter

Das Grundstück folgt der natürlichen Hanglage und schafft dadurch Ruhe, Privatsphäre und einen unvergleichlichen Fernblick.

Direkt hinter dem Haus befindet sich eine ebene Gartenfläche – ideal zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Eine Besonderheit ist die individuell angefertigte Edelstahlrutsche, die von der Terrasse direkt in den Garten führt. Sie wurde in hochwertiger Ausführung durch einen Metallbaubetrieb gefertigt und verleiht dem Anwesen einen außergewöhnlichen und zugleich familienfreundlichen Charakter.

Die Doppelgarage befindet sich bequem auf Straßenniveau.



Terrasse



Ansicht

Lagebeschreibung

Die Lage macht den Unterschied.

Wie bei vielen exklusiven Hanggrundstücken wird die außergewöhnliche Aussichtslage durch die erhöhte Position des Hauses ermöglicht. Der Zugang zum Haupteingang erfolgt derzeit über eine Treppenanlage. Mit jedem Schritt öffnet sich der Blick weiter über die Stadt – bis schließlich das Panorama erreicht ist, das diese Immobilie so einzigartig macht.

Für Käufer, die langfristig über eine alternative Erschließung nachdenken, könnte – vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung – die Herstellung einer zusätzlichen Zufahrt bis auf die Ebene der Einliegerwohnung eine interessante Perspektive darstellen.

---- Eine seltene Gelegenheit ----

Immobilien lassen sich modernisieren; Grundrisse lassen sich verändern; Technik lässt sich erneuern.

Eine außergewöhnliche Lage jedoch bleibt einzigartig.

Diese Panorama-Villa bietet ihrem zukünftigen Eigentümer die seltene Gelegenheit, ein hochwertig gebautes Anwesen mit unverwechselbarem Charakter und einer Aussicht zu erwerben, die sich nicht reproduzieren lässt.



Abendsonne



Sonnenuntergang



Hauszugang



Hauseingang

Sonstiges

Da die Immobilie bereits vollständig geräumt ist, steht einer zeitnahen Übergabe nach Kaufpreiszahlung nichts im Wege.

Hinweis zu den Visualisierungen

Einige der im Exposé gezeigten Innen- und Außenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital visualisiert. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs-, Gestaltungs- und Nutzungsideen.

Sämtliche baulichen Gegebenheiten wie Raumaufteilung, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Deckenbalken sowie die Architektur des Hauses entsprechen dem tatsächlichen Bestand und wurden nicht verändert.

Das abschließende Bild der Fotostrecke stellt eine unverbindliche Visualisierung dar und soll das gestalterische Potenzial der Außenanlage aufzeigen. Die dargestellten Pflanzen, Lichtinstallationen und dekorativen Elemente wurden digital ergänzt und sind nicht Bestandteil des aktuellen Ausstattungsumfangs.

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

Provisionshinweis

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (entspricht 3,00 % zzgl. derzeit 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer) aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



Treten Sie ein!



Blick ins und Schlafzimmer Wohnzimmer



Gäste WC mit Fenster



Blick ins Esszimmer und Wohnzimmer



Diele, Wohnzi., Esszi., Terr.
Einrichtungsmöglichkeit



Wohnzimmer (Einrichtungsbeispiel)



Wohnzi. und Zugang Terrasse
(Erdgeschoss)



Kinder-/Arbeits-/Gästezi. mit Zugang Garten



Esszimmer



EG Schlafen



EG Küche



EG Bad



EG Terrasse



Rutsche in den Garten

auf UG -Ebene



Grundstück vor dem Haus



UG Terrasse - Einliegerwohnung



UG Terrasse



UG Wohnen



UG Schlafen



UG Küche



UG Bad



Ihr Logenplatz hoch über Bad Kissingen



Gestaltungspotenzial



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 WC
- 03 Treppenhaus
- 04 Bad
- 05 Flur
- 06 Schlafen
- 07 Wohnen
- 08 Flur
- 09 Essen
- 10 Kochen
- 11 Raum
- 12 Terrasse

Grundriss EG



LEGENDE

- 01 Windfang
- 02 Schlafen
- 03 Kochen
- 04 Diele
- 05 Abst.
- 06 Flur
- 07 Bad
- 08 Flur
- 09 Vorraum
- 10 Öllager
- 11 Heizung
- 12 Waschen
- 13 Geräte
- 14 Wohnen
- 15 Terrasse

Grundriss UG