
**Hochwertiges und top gepflegtes Wohnhaus – 156 m² Wohnfläche
zzgl. ca. 60 m² hochwertig ausgebautem Einliegerbereich
+ ca. 40 m² Atelier.**



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

97702 Münnerstadt

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 819,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 156,00 m ²
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Angebotsnummer:	330

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:	1992
Bezugsfrei ab:	01.09.2026
Objektzustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	94,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	Klasse C
Primärenergieträger:	Öl
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung

Ausstattungen / Merkmale:

Hobbyraum

Einbauküche

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

Fliesen

Balkon, Gartenterrasse

Keller

Autobahnanschluss, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Ortsteil

Frei werdend

Massiv

Kunststofffenster

Preis auf Anfrage!

Ein Zuhause, das bereits beim ersten Eindruck überzeugt!

Es gibt Häuser, die bieten Wohnfläche; - Und es gibt Häuser, die vermitteln vom ersten Moment an das Gefühl, angekommen zu sein.

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus auf einem 819 m² großen Grundstück gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass diese Immobilie mit großer Sorgfalt gepflegt und in den letzten Jahren modernisiert und mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Ausstattungsdetails und ein harmonisches Gesamtkonzept schaffen eine Wohnatmosphäre, die sofort begeistert.

Hier erwartet Sie kein renovierungsbedürftiges Haus mit langen To-do-Listen – sondern ein Zuhause, das sofort bezogen und genossen werden kann.

Großzügiges Wohnen mit außergewöhnlichem Raumangebot

Die offizielle Wohnfläche beträgt rund 156 m².

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen hochwertig ausgebauten Einliegerbereich, mit Bad und Küche und einer Gesamtfläche von etwa 60 m², der wohnlich genutzt wird, jedoch nicht in der offiziellen Wohnflächenberechnung enthalten ist.

Zusätzlich befindet sich oberhalb der Garage ein weiterer ca. 40 m² großer Raum mit eigener, neuwertiger Einbauküche und Zugang über den Garten.

Insgesamt eröffnet dieses außergewöhnliche Platzangebot mit insgesamt 256 m², zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als komfortabler Gästebereich. - Selten bietet eine Immobilie so viel Flexibilität. Grundriss folgt in Kürze.

Wohnen auf hohem Niveau

Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse und in den wunderschön angelegten Garten.

Die neuen Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden das Wohnen harmonisch mit dem Außenbereich.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen weiteren Modernisierungen der letzten drei Jahre.

Hochwertig renovierte Badezimmer sowie gleich drei Einbauküchen – davon zwei neu bzw. neuwertig – unterstreichen den ausgezeichneten gepflegten Zustand des gesamten Hauses.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem überzeugenden Niveau.

Im Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Die Beheizung erfolgt wahlweise über eine Ölzentralheizung mit neuen Tanks, oder über eine moderne Holzscheitheizung mit Pufferspeicher. Beide Systeme ermöglichen eine flexible und wirtschaftliche Nutzung.

Ein zusätzlicher Kaminzug bietet darüber hinaus die Möglichkeit, einen Schweden- oder Kaminofen nachzurüsten und so eine besonders behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen. Eine Wasserenthärtungsanlage rundet die hochwertige Ausstattung sinnvoll ab.

Ein Garten zum Wohlfühlen

Der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich als grüne Oase mit hohem Maß an Privatsphäre.

Hochwertige neue Sichtschutzelemente sorgen dafür, dass Sie Ihre Freizeit nahezu uneinsehbar genießen können.

Ob Frühstück auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern oder entspannte Sommerabende mit Freunden – hier bietet sich der ideale Rahmen für viele schöne Stunden im Freien.

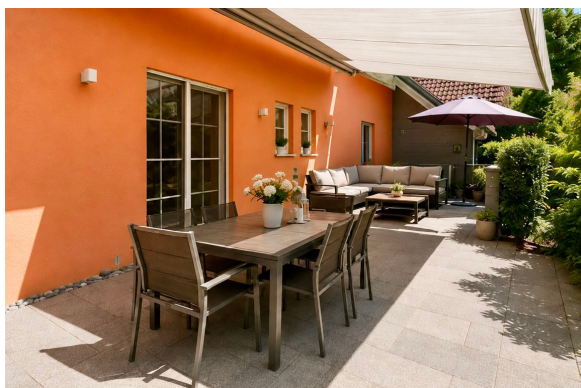
Die Doppelgarage sowie mehrere zusätzliche Stellplätze ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Mehr Möglichkeiten als man erwartet

Ein besonderes Highlight stellt das großzügige Atelier über der Garage dar, mit eigener, nahezu neuwertigen Einbauküche – ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder stilvoller Partyraum. Auch Kindergeburtstage mit vielen kleinen Gästen lassen sich hier wunderbar vorbereiten und feiern. Dieser großzügige Raum bietet außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Gemeinsam mit dem zusätzlichen Einliegerbereich bietet das Haus ein Raumangebot, das weit über das hinausgeht, was die offizielle Wohnfläche vermuten lässt.

Gerade diese Vielseitigkeit macht die Immobilie zu etwas Besonderem.



Terrasse



Blick in den Garten

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen und sehr niveauvollen Wohnlage in Großwenkheim, einem Ortsteil der Stadt Münnerstadt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von gepflegten, hochwertigen Wohnhäusern, wodurch ein besonders angenehmes und repräsentatives Wohnumfeld entsteht. Der Ort selbst bietet einen Kindergarten, einen EDEKA-Markt, Bäcker und Metzger sowie ein aktives Vereinsleben und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Grundversorgung.

Münnerstadt liegt nur ca. 10 km entfernt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie sämtlichen Schulformen einschließlich Gymnasium.

Die Stadt Bad Neustadt an der Saale wie auch Bad Kissingen erreichen Sie nach ca. 20 km; Schweinfurt nach ca. 30 km, Würzburg nach ca. 60 km und Erfurt nach ca. 95 km. Über die nahe gelegene Anschlussstelle Münnerstadt zur Autobahn A71 besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Schweinfurt, Würzburg, Kassel und Erfurt.

Bad Kissingen, die traditionsreiche Kur- und UNESCO-Welterbestadt, bietet mit der KissSalis Therme, dem renommierten Musikfestival „Kissinger Sommer“, dem historischen Kurviertel sowie einem attraktiven Golfplatz ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt zudem der Golfclub Maria Bildhausen. Darüber hinaus lädt die reizvolle Landschaft der Rhön mit ihren zahlreichen Wander- und Radwegen sowie im Winter bestens präparierten Loipen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu den wirtschaftlichen Zentren der Region sowie einem hohen Freizeitwert macht diesen Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Die verkehrsgünstige Lage im Herzen Deutschlands bietet darüber hinaus beste Voraussetzungen für Berufspendler und alle, die eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen schätzen.



Ihr neues Domizil

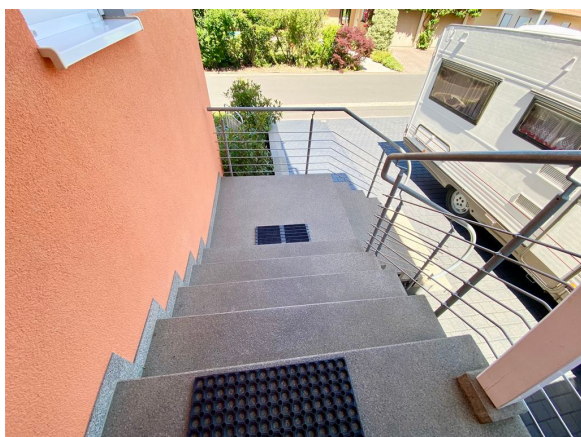


Wohnhaus mit Doppel-Garage und
Stellplätzen

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 1992
- Grundstück ca. 819 m²
- ca. 156 m² Wohnfläche
- zusätzlich ca. 60 m² hochwertig ausgebauter Einliegerbereich mit Bad und Küche
- weiterer großzügiger Mehrzweckraum/Atelier ca. 40 m², mit Küche über der Garage
- insgesamt drei Einbauküchen
- zwei Küchen neuwertig
- drei modernisierte Badezimmer
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad des Obergeschosses
- Ölzentralheizung
- moderne Holzscheitheizung mit Pufferspeicher
- zusätzlicher Kaminzug vorhanden für Kaminofen
- Wasserenthärtungsanlage
- Garage
- mehrere Stellplätze
- hochwertig angelegter, nahezu uneinsehbarer Garten
- moderne Sichtschutzanlage
- Energieeffizienzklasse C
- Bodenbeläge: Fliesen- und Korkböden
- kurzfristig bezugsbereit, nach Absprache



Hauszugang



Herzlich Willkommen

Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch ihren Charakter.

Der hervorragende top gepflegte Zustand die hochwertigen Modernisierungen, das außergewöhnliche Raumangebot sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen ein Zuhause, das heutigen Wohnansprüchen in besonderer Weise gerecht wird - eben ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern Lebensqualität.

Für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Wohnambiente, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein sofort bezugsbereites Zuhause legen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und der besonderen Atmosphäre dieser außergewöhnlich gepflegten Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause vorstellen zu dürfen.

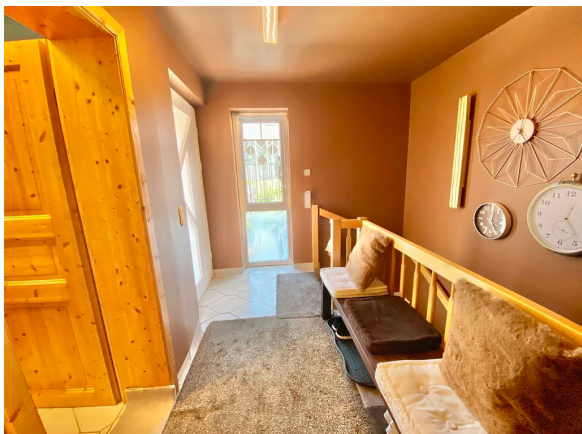
Hinweis zu den dargestellten Innenansichten

Einige wenige Aufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital visualisiert und zeigen unverbindliche Einrichtungsvorschläge zur besseren Vorstellung möglicher Gestaltungskonzepte. Bauliche Elemente wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, Deckenbalken sowie die Raumaufteilung entsprechen dem tatsächlichen Bestand und wurden nicht verändert. Die Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Möblierung und Dekoration.

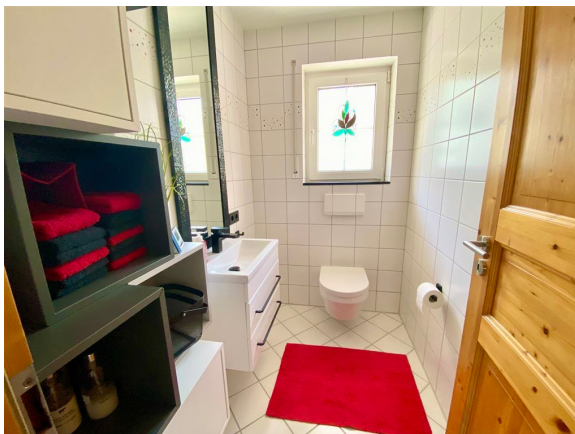
Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben eines Dritten, weshalb wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision vom Beurkundungspreis inkl. ges. Mehrwertsteuer (= 3 % zgl. 19% MwSt.)



Eingangsbereich mit Gäste WC und Treppe
ins 1. OG



Gäste WC



Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur
Gartenterrasse



Wohnzimmer mit Zugang Terrasse



Lesecke



Küche mit Blick ins Esszimmer



EG Küche



Diele



EG Vorratsraum



EG Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten



Herrlicher Garten



Oase im Garten



Treppe ins OG



OG



OG



OG Schlafen



OG Bad mit Fenster



Dusche und Wanne



OG Schlafen



Balkon vor zwei Schlafzimmern



OG Schlafen



OG kl.Büro



Treppe ins EG



Bad

Der Grundriss wird derzeit erstellt...

Platzhalter