

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage und schönem Grundstück in ruhiger Lage von Bad Kissingen-Arnshausen



KUHN  **IMMOBILIEN**
Ihre Maklerin in allen Lebenslagen

Einfamilienhaus

97688 Bad Kissingen

Provision: Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (entspricht 3,00 % zzgl. 19% gesetzlicher Mehrwertsteuer) des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	331 (1/331)
PLZ Ort	97688 Bad Kissingen

Eckdaten

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Objektzustand	renovierungsbedürftig
Baujahr	1961
Verfügbar ab	21.09.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	140 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	474 m ²
Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Dusche Badewanne
Keller	Ja
Böden	Parkett
Garten	Eigener Garten

Parkflächen

Stellplatzanzahl

2

Energie & Versorgung**Heizungsart**

Zentralheizung

Energieträger

Gas

Energieausweis

Energieausweis liegt vor

Energieausweisart

Bedarfsausweis

Wohngebäude

Ja

Ausstelldatum

27.05.2026

Gültig bis

26.05.2036

Endenergiebedarf264,2 kWh/(m²·a)**Primärenergiebedarf**264,2 kWh/(m²·a)**Energieeffizienzklasse**

H

Baujahr laut Energieausweis

1961

Primärenergieträger

Gas

Objektbeschreibung

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit schönem fast ebenem Grundstück in ruhiger Lage von Bad Kissingen-Arnshausen.

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich im beliebten Ortsteil Arnshausen der Kurstadt Bad Kissingen. Das Haus wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet und steht in einer ruhigen Lage in Arnshausen.

Mit rund 135–140 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung als Einbeziehungsweise Zweifamilienhaus. Im Erdgeschoss befindet sich im Übergang vom Esszimmer zum Wohnzimmer ein Kaminofen.

Die Gasheizung wurde erst 2024 erneuert, das Dach etwa um das Jahr 2000. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet viel Potenzial für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Das Objekt wird aufgrund seines Zustands als renovierungs- und sanierungsbedürftig verkauft und eignet sich besonders für Käufer mit handwerklichem Geschick oder individuellen Modernisierungsvorstellungen.

Lagebeschreibung

Arnshausen ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil von Bad Kissingen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Kurstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, weiterführende Schulen sowie die vielfältigen Freizeit- und Kureinrichtungen der UNESCO-Welterbestadt Bad Kissingen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Darüber hinaus verfügt Arnshausen selbst über eine gute Grundversorgung mit einem Kindergarten, einer Grundschule, einer Bäckereifiliale sowie einem aktiven Vereinsleben, das das gemeinschaftliche Miteinander fördert.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Autobahn A71 nur wenige Kilometer entfernt. Über die A71 und die nahegelegenen Bundesstraßen sind Schweinfurt, Würzburg sowie Meiningen und Erfurt schnell erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht den Stadtteil Arnshausen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Ausstattung

Baujahr 1961
ca. 135–140 m² Wohnfläche
ca. 474 m² Grundstück
6 Zimmer
Gasheizung (2024)
Dach erneuert (ca. 2000)
Garage
zusätzlicher Stellplatz
Terrasse und Garten
zwei Badezimmer
Vinyl-, Parkett- und Fliesenböden
ruhige Wohnlage
ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen

Besonderheiten
Schönes Grundstück
neue Heizungsanlage
vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
ruhige Wohnlage
kurze Wege nach Bad Kissingen
viel Potenzial zur individuellen Modernisierung

Sonstige Angaben

Die Immobilie ist bereits geräumt und kann nach Abschluss der Kaufabwicklung umgehend übernommen werden.

Im Keller sind Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden. Nach der Räumung wurde zudem festgestellt, dass sich im Erdgeschoss an einzelnen Wandbereichen die Tapeten teilweise lösen. Die genaue Ursache wurde bislang nicht fachlich untersucht. Die vorhandenen Gegebenheiten wurden bei der finalen Preisgestaltung berücksichtigt. Interessenten haben im Rahmen einer Besichtigung die Möglichkeit, sich selbst ein umfassendes Bild vom Zustand der Immobilie zu machen und bei Bedarf einen Fachmann hinzuzuziehen.

Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf Informationen Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Einige Aufnahmen

Ihre Maklerin in allen Lebenslagen

wurden für Einrichtungsbeispiele KI-optimiert. Die Räume, sowie Böden, Decken und Wände wurden dabei nicht verändert.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage bei Interesse über das Portal und geben Sie dabei unbedingt Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer an. Nur so kann Ihre Anfrage zeitnah bearbeitet werden.



Garten



Hauszugng



Ansicht



Herzlich Willkommen



EG Diele



EG Zimmer



EG Zimmer KI optimiert



EG Essen Wohnen



EG Essen Wohnen KI optimiert



EG Zimmer mit Zugang Terrasse



Zi. mit Zugang Terrasse KI-optimiert



EG Wohnen



EG Wohnen KI optimiert



EG Terrasse



Terrasse KI optimiert



EG Diele



EG Küche



EG Bad



EG Bad mit Wanne und Dusche





Ansicht



EG Treppe ins DG



DG Flur



DG Zimmer



DG Zimmer



DG Schlafen



DG Schlafen KI optimiert



DG Flur



DG Bad



DG Bad



EG Kellertreppe



Keller



Keller



Keller u. Ausgang zum Garten



Kellerausgang



Garten



Hauseingang, Kellereingang



Garten



Hauszugang - Garten



Blick zum Ausgang



Ansicht



Vogelperspektive



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Zimmer
- 03 Küche
- 04 Zimmer
- 05 Zimmer
- 06 Bad

Grundriss DG



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Flur
- 03 Bad
- 04 Küche
- 05 Zimmer
- 06 Zimmer
- 07 Wohnzimmer
- 08 Terrasse

Grundriss EG

Kontakt Daten

Frau Katja Heckelmann-Kuhn

Telefon: +49 971 2770

Mobil: +49 170 6565063

E-Mail: kuhn@immobilienmakler-badkissingen.de

KUHN IMMOBILIEN GMBH

Gutenbergstr. 19
97688 Bad Kissingen

Telefon: +49 971 2770

Fax: +49 971 62852

E-Mail: kuhn@immobilienmakler-badkissingen.de

Web: <https://immobilienmakler-badkissingen.de>

KUHN  **IMMOBILIEN**

Ihre Maklerin in allen Lebenslagen