

**Hochwertiges und TOP gepflegtes Wohnhaus – 156 m²
Wohnfläche zzgl. ca. 60 m² hochwertig ausgebauter Bereich,
+ ca. 40 m² Mehrzweckraum mit neuer Küche.**



KUHN  **IMMOBILIEN**
Ihre Maklerin in allen Lebenslagen

Einfamilienhaus

97702 Münnerstadt

Kaufpreis: 498.000,00 €

**Provision: 3,57 % Käuferprovision vom Beurkundungspreis inkl.
ges. Mehrwertsteuer (= 3 % zzgl. 19% MwSt.)**

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	330 (1/330)
PLZ Ort	97702 Münnerstadt

Eckdaten

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Objektzustand	modernisiert
Baujahr	1992
Modernisierung	2025
Verfügbar ab	01.10.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	156 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	819 m ²
Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Speisekammer	Ja
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Dusche Fenster Badewanne Gäste-WC
Böden	Fliesen

Garten	Eigener Garten
Parkflächen	
Stellplatzanzahl	5
Preise	
Kaufpreis	498.000,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57 % Käuferprovision vom Beurkundungspreis inkl. ges. Mehrwertsteuer (= 3 % zgl. 19% MwSt.)
Energie & Versorgung	
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Holz Öl
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	17.03.2026
Gültig bis	16.03.2036
Endenergieverbrauch	94,4 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Öl

Objektbeschreibung

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 zusätzlichen Bereich mit Bad und Küche und einer Gesamtfläche von etwa 60 m², der wohnlich genutzt wird, jedoch nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche ist.

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

Neben der ausgewiesenen Wohnfläche stehen somit insgesamt rund 100 m² zusätzliche Flächen zur Verfügung. Gerade dieses außergewöhnlich großzügige Raumangebot verleiht der Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität.

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 hochwertigen Fenster mit innenliegenden Sprossen schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden das Wohnen harmonisch mit dem Außenbereich.

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

Hochwertig renovierte Badezimmer sowie gleich drei Einbauküchen – davon zwei neu bzw. neuwertig – unterstreichen den ausgezeichneten gepflegten Zustand des gesamten Hauses. Im Wohnzimmer oder im Flur ist das Einbringen eines Kaminofens möglich.

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 Garage sowie mehrere zusätzliche Stellplätze ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Mehr Möglichkeiten als man erwartet

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

Gemeinsam mit den weiteren zusätzlichen Flächen bietet das Haus ein Raumangebot, das weit über die ausgewiesene Wohnfläche hinausgeht. Gerade diese Vielseitigkeit macht die Immobilie zu etwas Besonderem.

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. 9 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.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 1992
- Grundstück ca. 819 m²
- ca. 156 m² Wohnfläche
- zusätzlich ca. 60 m² hochwertig ausgebauter Bereich im UG 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 PKW-Stellplätze
- hochwertig angelegter, nahezu uneinsehbarer Garten,

Gartenterrasse

- moderne Sichtschutzanlage
- Energieeffizienzklasse C
- Bodenbeläge: Fliesen- und Korkböden
- kurzfristig bezugsbereit, nach Absprache

Sonstige Angaben

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 bezugsberechtigtes 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.



Terrasse



Blick in den Garten



Ihr neues Domizil



Wohnhaus mit Doppel-Garage und Stellplätzen



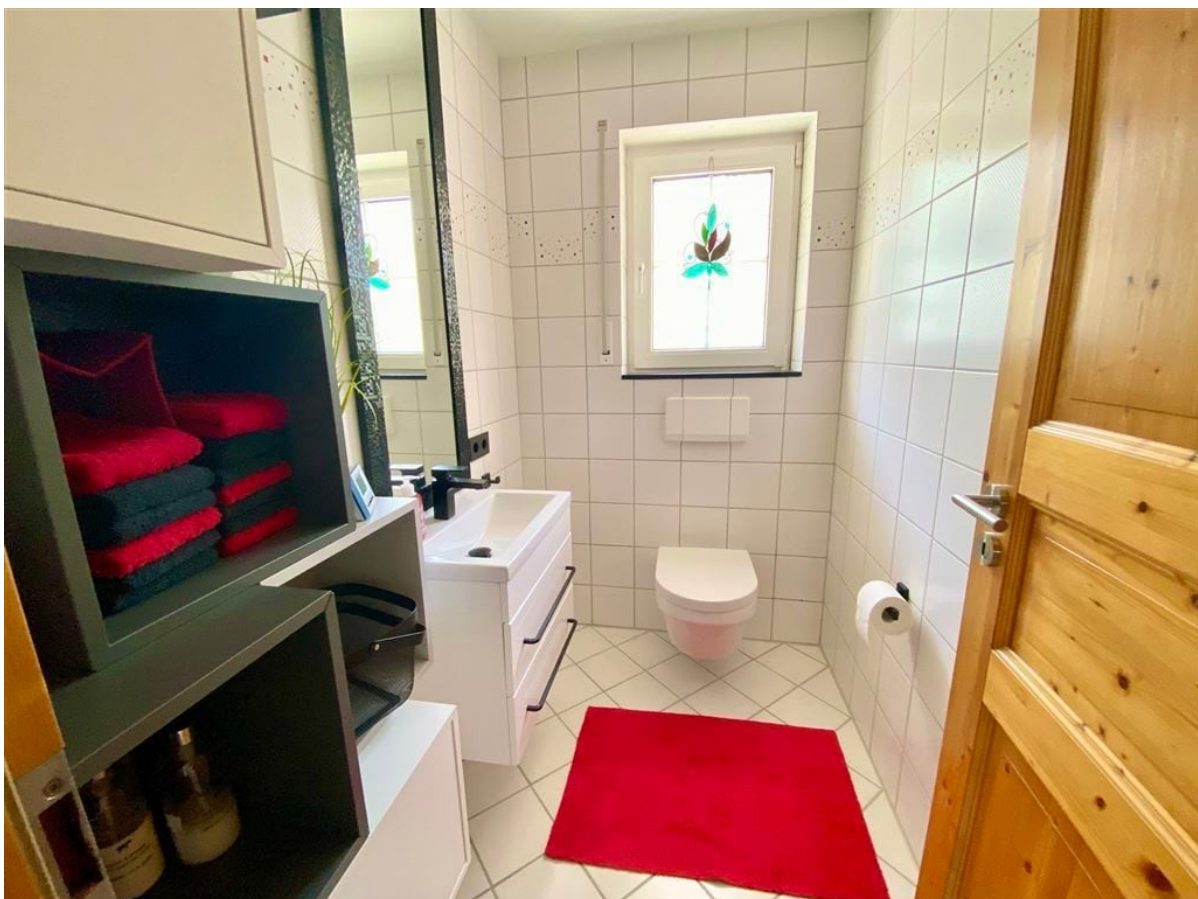
Hauszugang



Herzlich Willkommen



Eingangsbereich, Treppe ins UG



Gäste WC



Wohn- und Esszi./ Gartenterrasse



Wohnzimmer



Lesecke



Küche mit Blick ins Esszimmer



EG Küche



Diele



EG Vorratsraum



EG Arbeitszi. u. 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



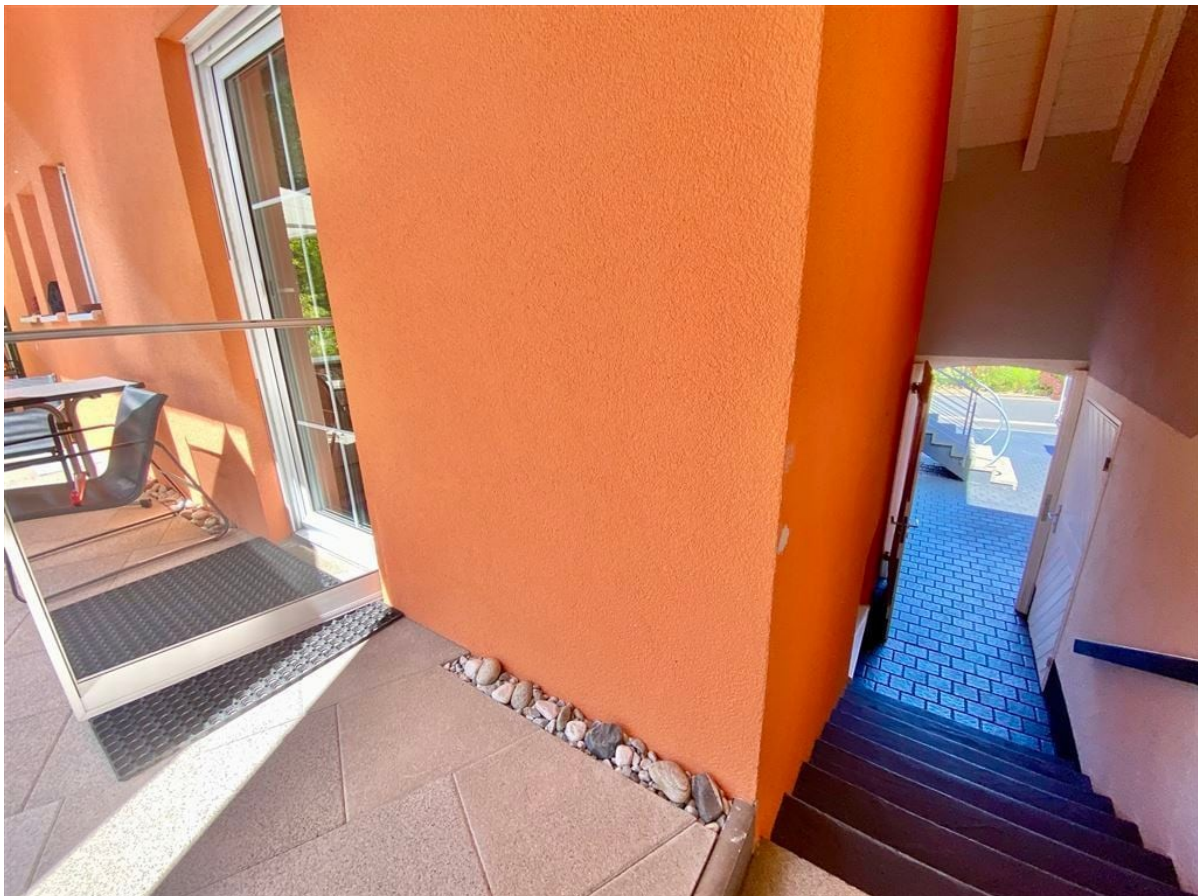
Treppe ins EG



Bad



Atelier - /Partyraum,Homeoffice



Zugang von Garage zum Garten und Atelier



KUHN  **IMMOBILIEN**
Ihre Maklerin in allen Lebenslagen



Zugang zum Atelier



Atelier - Homeoffice, Partybereich



Atelier - Homeoffice, Party/Kindergeburtstag



UG Zimmer



UG Bad

**LEGENDE**

- 01 Treppenhaus
- 02 Speis
- 03 Küche
- 04 Wohnzimmer
- 05 Diele
- 06 Garderobe
- 07 WC
- 08 Arbeitszimmer
- 09 Garage
- 10 Garage
- 11 Terrasse
- 12 Terrasse
- 13 Garten

EG



LEGENDE	
01	Diele
02	Schlafzimmer
03	Kinderzimmer
04	Bad/WC
05	Büro
06	Kinderzimmer
07	Atelier
08	Balkon

DG



LEGENDE	
01	Flur
02	Lager
03	Zimmer
04	Bad
05	Flur
06	Zimmer
07	Heizung
08	Keller
09	Waschküche

UG

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