

Neubauwohnungen im Grünen

Leben über den Dächern von Bad Bocklet



Daten:

Objektart: Mehrfamilienhaus
„Umbau und Sanierung einer ehemaligen Kurpension
Zum 8- Familienhaus mit Aufzug und 11 KFZ-Stellplätzen“
Vermarktung: zum Kauf
Baujahr: 2025
Adresse: Waldstraße 19
97708 Bad Bocklet
Flur-Nr.: 3712/42
Grundstücksgröße: 2021,00m²
Grundstückskosten nach
Bodenrichtwert: 151.575,00€
Bauweise: Massivbau
Raumhöhe: lichte ca. 2,40m



Ausstattung:

Heizung: Holzpellet
Etagen: 4
Aufzug: ja, über alle Stockwerke
Balkon/Terrasse: ja (Süd-West Ausrichtung)
Garten: ja

Weitere Ausstattung je Wohnung:

Elektrische Rollläden, 3-Fach verglaste Fenster, Bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung in allen Räumen, hochwertige Sanitärkeramik, bodengleiche Dusche

Beschreibung:

Bad Bocklet ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen und von dessen Innenstadt 12 Minuten (8km) mit dem Auto entfernt. Dort thront ihr neues Zuhause am Waldrand mit Blick über das Saaletal und direktem Zugang zu malerischen Wald- und Wanderwegen. Der ca. 4.700 Einwohner große Ort bietet alles notwendige in direkter Umgebung. Zu Fuß können sie die 2 Bäcker, 2 Metzger und 2 Lebensmittel Märkte, ebenso wie 2 Banken und Post- und Schreibwarenläden erreichen. Sollte Ihnen mal nach einem Restaurantbesuch sein, werden Sie sicherlich in einer der 3 Gastwirtschaften fündig. Familien mit Kindern kommen auf einem der 5 Spielplätze oder dem Minigolfplatz im weitläufigen Kurgarten auf ihre Kosten.

Das Mehrfamilienhaus entstand aus einer alten Kurpension mir einer Wirtschaft und wurde vollumfassend saniert, sodass sich alle Wohnungen auf dem aktuellsten technischen und energetischen Standard befinden. Nachhaltig und qualitativ gebaut dank der massiven und ökologischen Bauweise für langfristigen Wohnkomfort.

Durch das neu entstandene und lichtdurchflutete Treppenhaus können alle Stockwerke bequem mit dem Aufzug erreicht werden. Je Stockwerk sind zwei barrierefreie Wohneinheiten angeordnet. Alle Wohnungen haben einen eigenen Balkon oder eine eigene Terrasse in Süd- West – Ausrichtung, sodass sie entspannte Sonnenstunden in ihrem neuen Zuhause genießen können. Der malerische Sonnenuntergang wird sie dank des tollen Weitblickes jeden Abend aufs Neue verzaubern.

Lage:

Bad Kissingen liegt im bayrischen Unterfranken, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft am Rand der Rhön. Die Stadt ist bekannt als traditionsreicher Kurort mit hervorragender Erreichbarkeit über Straße und Bahn.

Besonders hervorzuheben sind die weitläufigen Parkanlagen, die historische Bäderarchitektur und das milde Klima. Seit 2021 gehört Bad Kissingen zum UNESCO-Welterbe „Great Spa Towns of Europe“. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise Natur, Gesundheit und Kultur: von der KissSalis Therme über klassische Konzerte bis hin zu großen Events wie dem Rakoczy-Fest oder dem Kissinger Sommer.

Rund um die Fränkische Saale laden Promenaden, der Rosengarten und umliegende Ausflugsziele wie die Rhön oder die Burg Botenlaube zur Erholung und Freizeitgestaltung ein.

Bad Kissingen ist damit ideal für alle, die Ruhe, Wellness und kulturelle Vielfalt in einem historischen Ambiente als Ausgleich zum stressigen Alltag suchen.

Kellergeschoß:

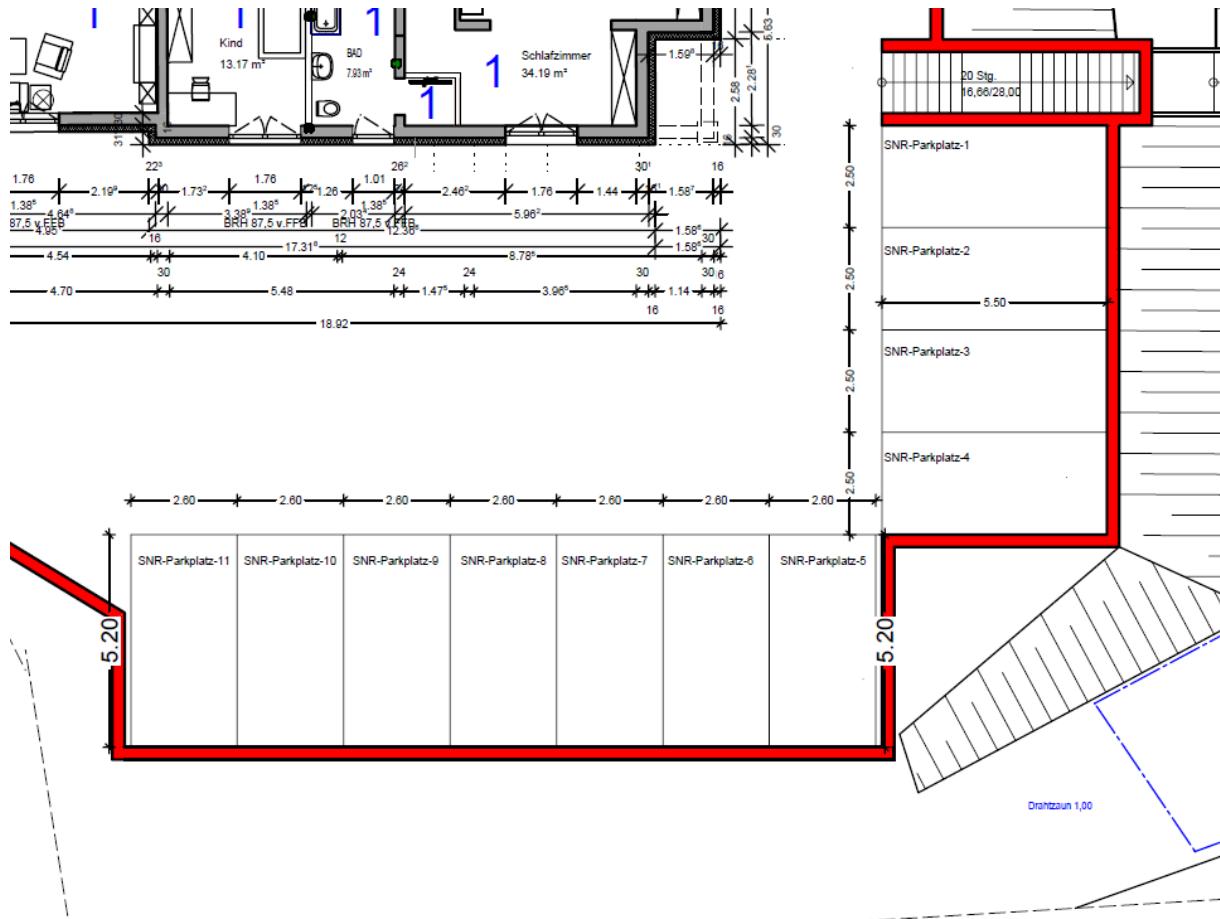
Dort befindet sich der Technikraum mit dem Pelletlager, sowie ein Hausmeisterraum zum Unterbringen der Gartengeräte o.ä. Das Kellergeschoß ist über eine kleine Außentreppe erreichbar und nicht direkt einsehbar.

Außenanlage/Parkfläche:

Über eine neu entstandene Auffahrt ist der Parkplatz vor der Haustür bequem erreichbar. Für das ganze Haus sind 11 KFZ-Stellplätze im Freien verfügbar. Der Eingangsbereich bietet ebenfalls genug Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Neben den Parkplätzen führt eine Außentreppe in den Gartenbereich über den man direkt auf den Waldweg für ausgiebige Spaziergänge in der Natur gelangt.

Anzahl: 11 PKW – Stellplätze

Preis: 10.000,00€ je Stellplatz



Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss sind die ersten beiden Wohnungen angeordnet. Ebenfalls sind die Kellerräume aller Wohnungen in einem separaten Bereich untergebracht.

Wohnung 1:

In der ersten Wohnung empfängt Sie ein offener Eingangsbereich mit eingebauter Garderobennische und einem praktischen Abstellraum. Ihre großzügigen 117,21 m² teilen sich auf 6 Zimmer auf, darunter ein Kinderzimmer und ein einladendes, modernes Wohnzimmer mit großem Wohn-, Koch und Essbereich und Zugang zur 14,95 m² großen, sichtgeschützten Terrasse. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlichen Stauraum und einen abgetrennten Bereich als begehbaren Kleiderschrank.

Wohnfläche: 117,21 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70m² außerhalb der Wohnung

Terrassenfläche: 14,95 m²

Preis: 394.500,00 €

Wohnung 2:

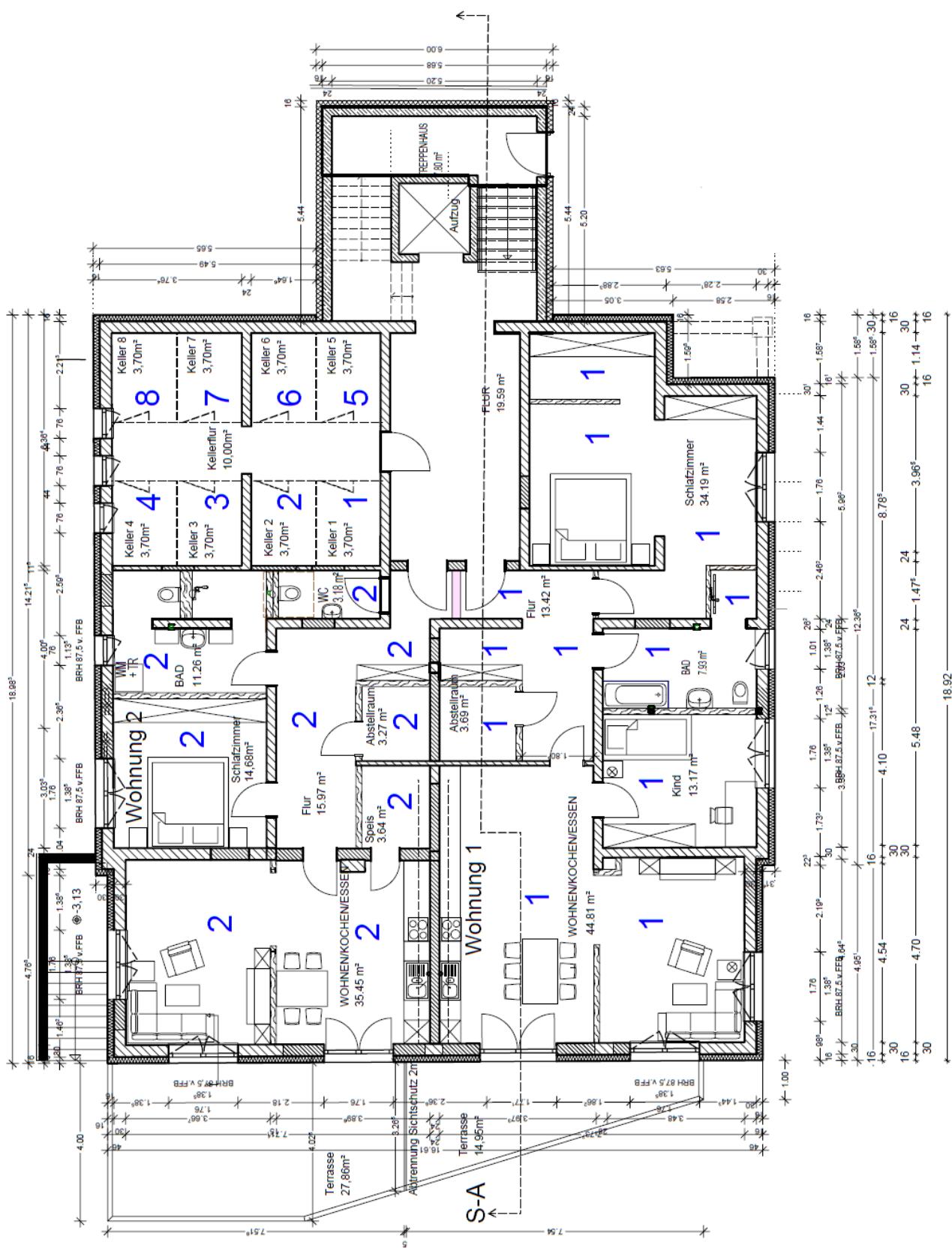
Die zweite Wohnung mit 94,11m² befindet sich auf der gleichen Ebene. Diese Wohnung zeichnet ein sehr moderner und stilvoller Schnitt aus. Neben separaten Gäste-WC befindet sich im offenen Flurbereich ebenfalls eine praktische Abstellkammer. Das zeitgemäße Bad lädt zum Wohlfühlen ein. Der Blick aus dem Schlafzimmer auf das Wasserspiel erfreut jeden Morgen aufs Neue. Auch der gemütliche Wohn-, Koch- und Essbereich mit integrierter Speisekammer lässt keine Wünsche offen. Die 20,00m² große Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein.

Wohnfläche: 87,45 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung

Terrassenfläche: 27,86 m²

Preis: 352.500,00 €



1. Obergeschoss

Wohnung 3 und 4:

Über wenige Stufen im Treppenhaus oder über den Aufzug erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Die beiden Wohnungen sind vom Schnitt sehr ähnlich. Der offene Wohn- Koch- und Essbereich ist in L-Form gestaltet, wodurch eine räumliche Abgrenzung geschaffen wird, obwohl man trotzdem jederzeit am Geschehen teilnehmen kann. Über die beiden bodentiefen Türen gelangt man auf die große Terrasse. Diese lädt dazu ein, eine ganz persönliche, grüne Oase zu schaffen – mit Platz für ein Hochbeet, üppige Bepflanzung und entspannten Stunden im absolut privaten Außenbereich.

Wohnung 3:

Wohnfläche: 82,84 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

Balkonfläche: 35,05 m²

Preis: 380.000,00 €

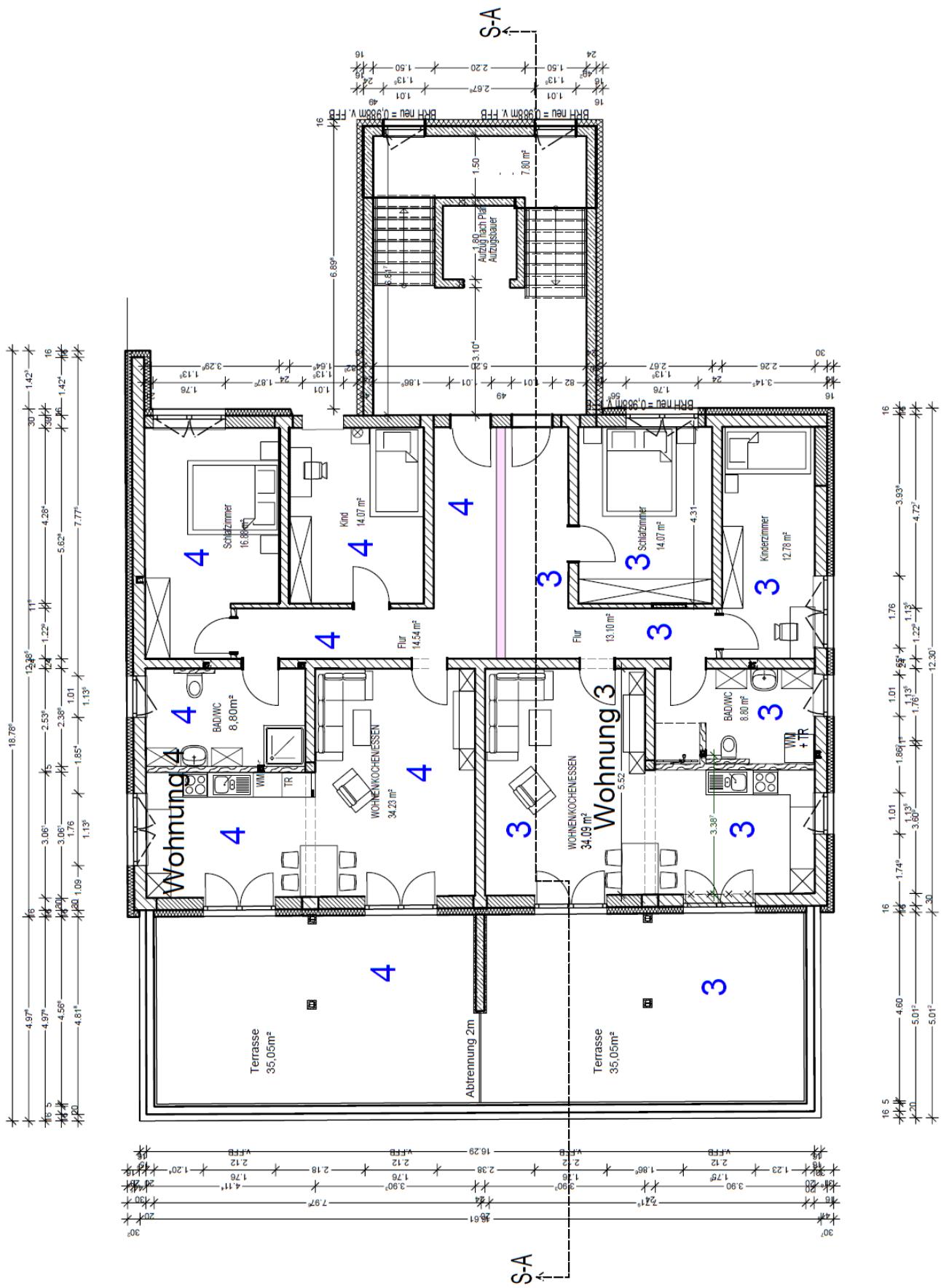
Wohnung 4:

Wohnfläche: 88,52 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

Balkonfläche: 35,05 m²

Preis: 399.500,00 €



2. Obergeschoss

Wohnung 5 und 6:

Auch diese Wohnungen lassen sich ohne Anstrengung über den Aufzug im Treppenhaus erreichen und haben den gleichen Grundriss wie die Wohnungen 3 und 4. Über den länglichen Flur erreichen Sie alle Zimmer der Wohnung. Unser persönliches Highlight der Wohnungen ist der lichtdurchflutete etwas abgetrennte Küchenbereich der zum Kochen und Backen förmlich geschaffen ist. Auch der private Balkon jeder Wohnung und die großzügigen Wohnzimmer laden zu entspannten Abenden ein.

Wohnung 5:

Wohnfläche: 82,45 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

Balkonfläche: 11,48 m²

Preis: 405.000,00 €

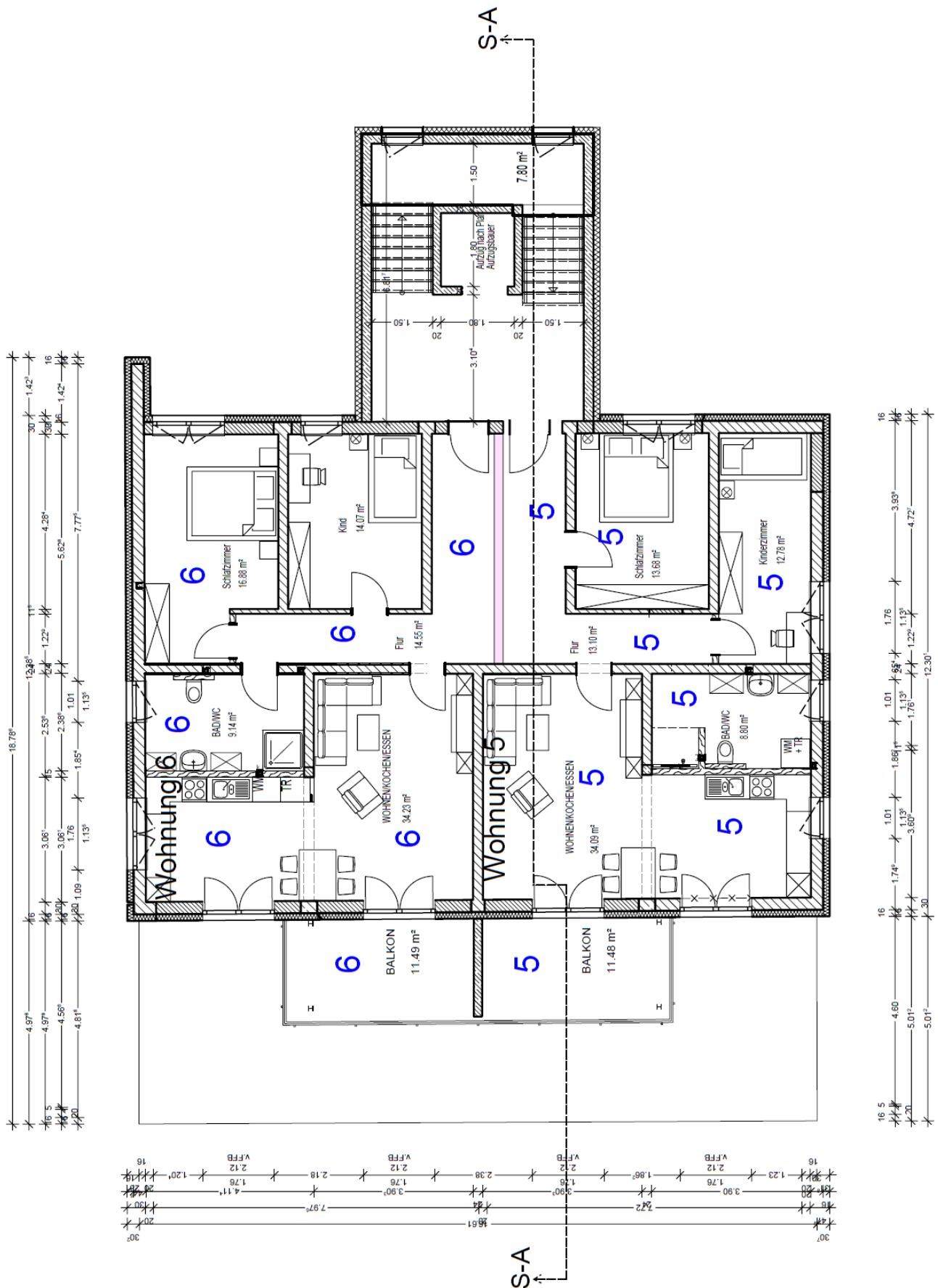
Wohnung 6:

Wohnfläche: 88,87 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

Balkonfläche: 11,49 m²

Preis: 425.000,00 €



3. Obergeschoss und Spitzboden

Wohnung 7 und 8: Maisonette-Wohnungen

Im obersten Stockwerk angekommen befinden sich die beiden größten Wohnungen im Haus. Die Angst vor überhitzten Dachgeschossen gehört hier dank der hochwertigen Gebäudetechnik und dem energetischen Höchststandard der Vergangenheit an. Im Eingangsbereich befindet sich eine kleine Garderobennische. Unterschiede zwischen den Wohnungen gibt es in der Badezimmerausstattung. In Wohnung 7 mit einer Badewanne und in Wohnung 8 mit einem bodentiefen Fenster über das man auf einen kleinen exklusiven Balkon kommt. Trotz der Dachschrägen im Schlafzimmer werden Sie hier wunderbar schlafen. Direkt über ihrem Bett wurde ein großes Dachfenster geplant, durch das sie vom Bett aus die Sterne sehen können. Der Koch- und Essbereich wird durch eine kleine Zwischenwand vom Wohnzimmer getrennt. Von dort gelangen Sie auf die obersten Balkone. Den Ausblick von dort können Sie auch von ihrem Sofa aus genießen. Er wird sie jeden Abend aufs Neue begeistern.

Eine weitere Treppe führt auf die zweite Ebene ihrer Maisonette-Wohnung. Dort begrüßt Sie eine kleine Büro- oder Lesecke. Auf der anderen Seite befindet sich das zweite, sehr geräumige Badezimmer mit Zugang zur Dachterrasse. Das weitere Zimmer im Spitzboden ist offen und hell gestaltet und lässt ihnen viel Raum sich frei zu entfalten.

Wohnung 7:

Wohnfläche: 134,66 m²

Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

Balkonfläche: 11,50 m²

Terrassenfläche: 18,15 m²

Preis: 585.000,00 €

Wohnung 8:

Wohnfläche: 136,60 m²

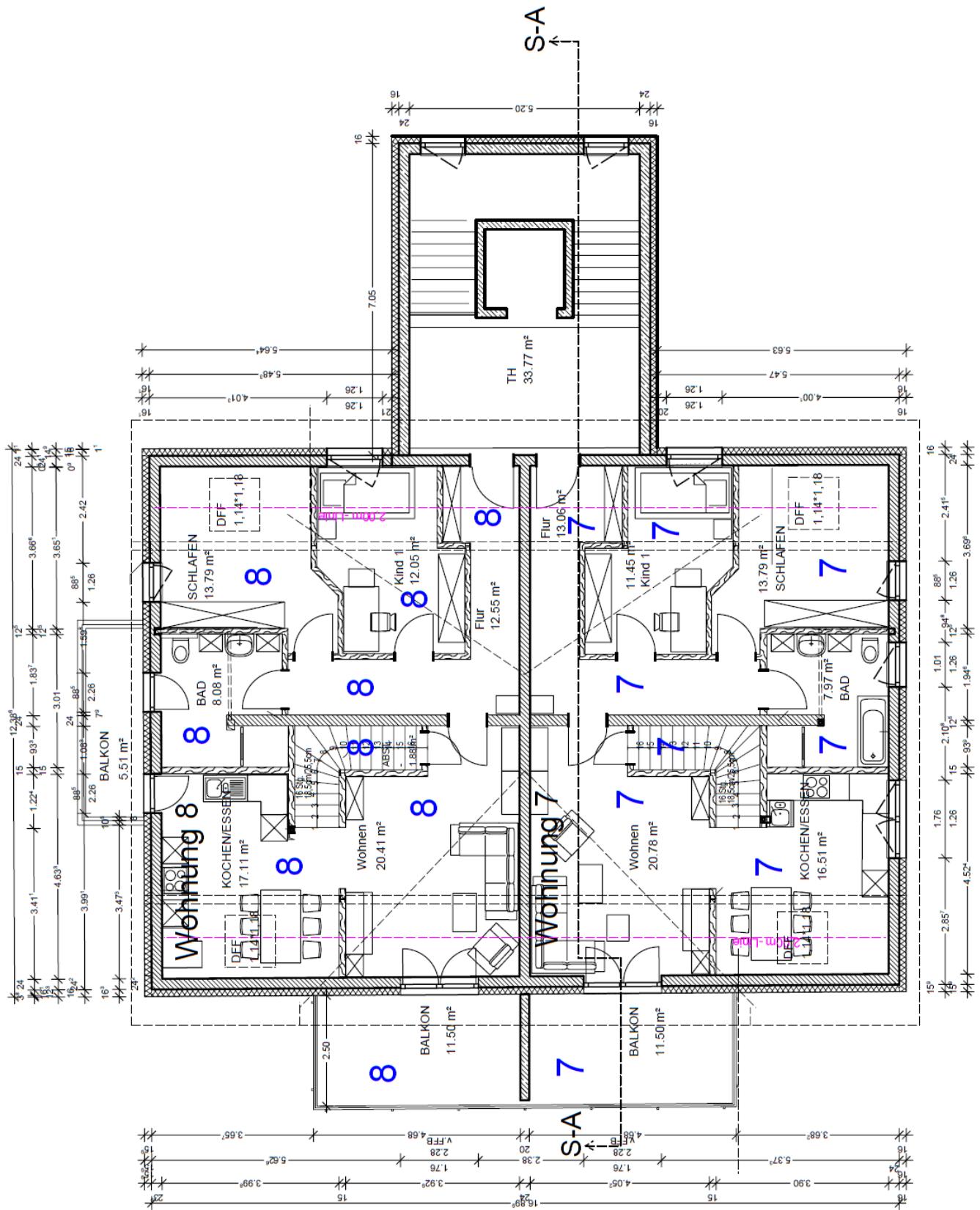
Kellerraum: zzgl. 3,70 m² außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss

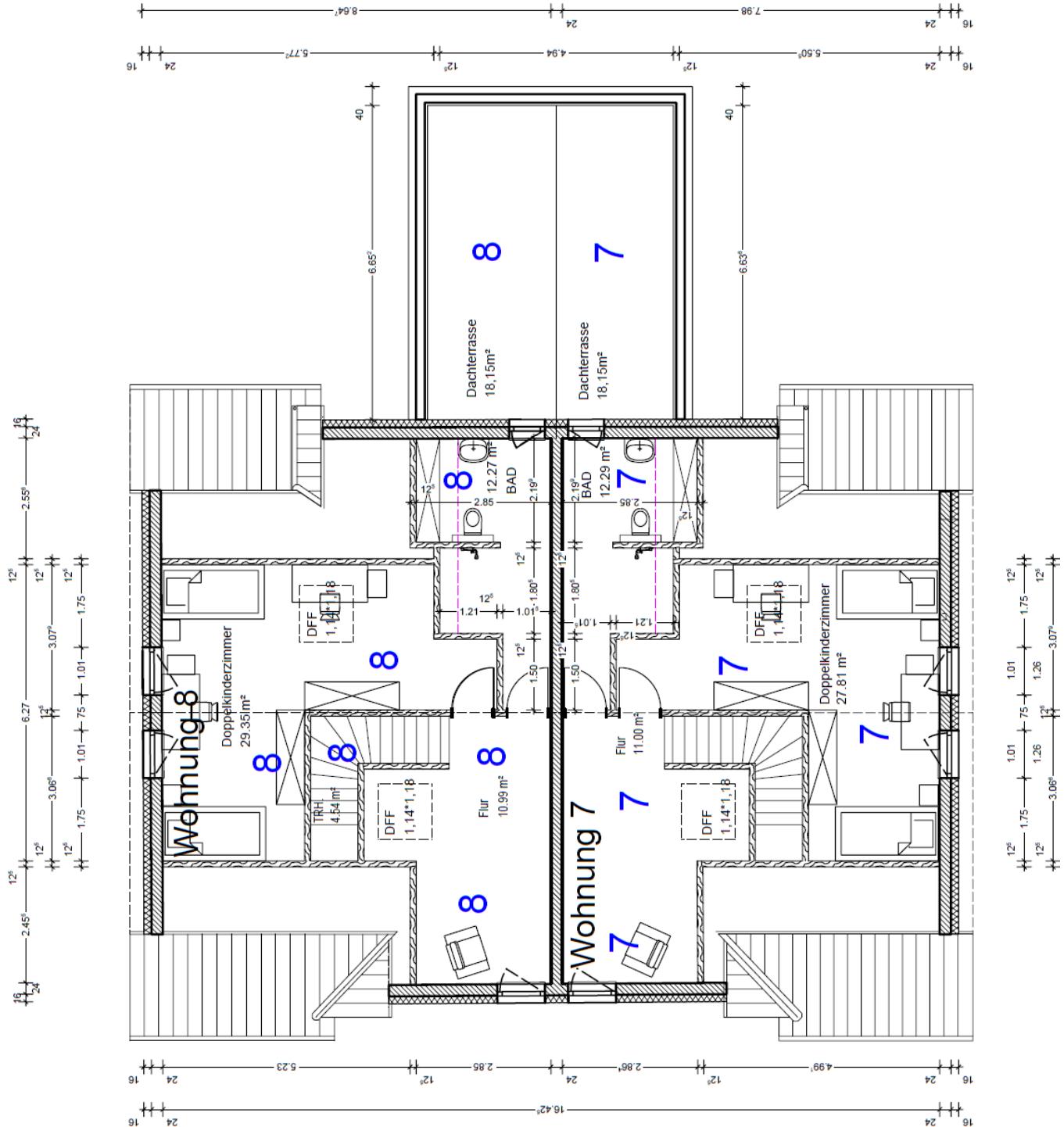
Balkonfläche: 11,50 m²

Terrassenfläche: 18,15 m²

Preis: 605.000,00 €

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG







Wanderweg im Wald hinter dem Haus



Ansicht Parkplatz

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de



Koch- und Essbereich Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 1

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de



Küchenbereich Wohnung 3



Aussicht Terrasse Wohnung 3

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

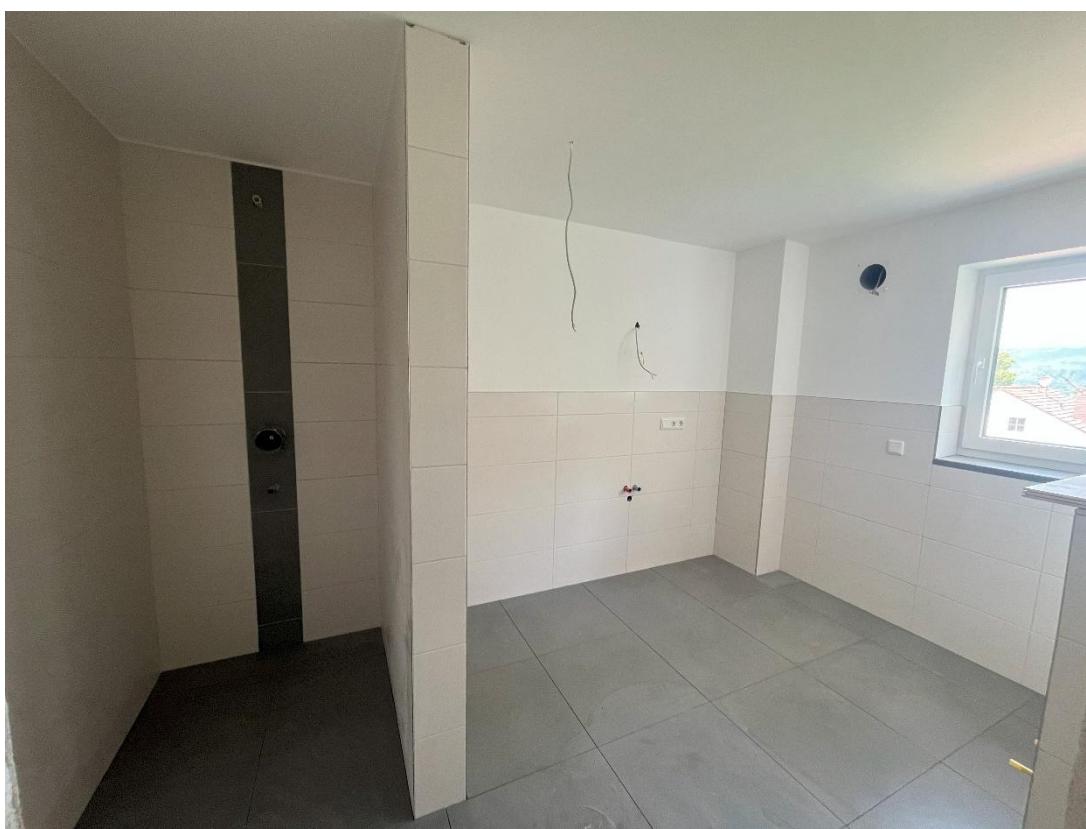
Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de



Küchenbereich Wohnung 4



Badezimmer Wohnung 4

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de



Koch- und Essbereich Wohnung 8



Zimmer im Spitzboden Wohnung 8

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de



Ausblick Balkon 3. Obergeschoss

Ist Ihnen etwas aufgefallen?

Ein paar gestalterische Bereiche der Wohnungen (wie z.B. Wandfarben) sind noch offen. Kontaktieren Sie uns und verleihen Sie Ihrer zukünftigen Wohnung noch vor Fertigstellung eine persönliche Note.

Haben Wir Ihr Interesse geweckt?

Dann stehen wir gerne für ein persönliches Beratungsgespräch oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Zänglein Objekt- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG
Geschäftsführer: Christian und Thomas Zänglein
Lina-Schonder-Weg 20
97688 Bad Kissingen
E-Mail: thomas.zaenglein@zaengleinobjektbau.de

Zänglein Objekt- u. Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Hemmerichstraße 16
D-97688 Bad Kissingen

Tel: +49 (0) 971 13022538
Mobil: 0171/7289434

Mail: info@zaengleinobjektbau.de

Haftungsausschluss:

Die Herausgeber des Exposés haben bei der Zusammenstellung der für die Entscheidung des Käufers maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt, damit diese wahrheitsgemäß und möglichst zutreffend und vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernswerte Irrtümer aufgetreten sind. Die im Exposé gezeigten Fotos, Illustrationen, Zeichnungen und weiteren Darstellungen sind lediglich zur Veranschaulichung gedacht und stellen Vorschläge, Muster und Entwürfe mit der Maßgabe dar, dass die tatsächliche Gestaltung im Einzelfall Abweichungen enthalten kann. So dass insoweit keine Haftung übernommen wird. Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen dem Anbieter (Zänglein Objekt- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG) und dem Käufer ist allein der noch abzuschließende Vertrag über die noch zu errichtende Eigentumswohnung nebst Nebenräumen (Wohnungseigentum), in dem dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten unter Hinweis auf die konkreten Baupläne nebst zugehöriger Baubeschreibung verbindlich vereinbart werden. Einem Kaufinteressenten werden daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zu dem vorliegenden Exposé noch eine Mappe mit Vertragsmustern (unverbindliche Entwürfe) sowie mit weiteren objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Sobald der Interessent zu einer Kaufentscheidung gelangt ist, wird dann das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächliche und rechtliche Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind dann letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Eine Haftung der Herausgeber des Exposés für vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschaussagen wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Die Herausgeber des Exposés weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos, Zeichnungen und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind und eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte hiermit ausdrücklich untersagt wird. Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Exposés und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Exposé noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikation/Anpassungen unterliegen. Die in diesem Exposé genannten Kaufpreise sind u.a. entsprechend der Größe der Wohn und Nutzflächen für die jeweilige Wohnung auf der Grundlage der Baugenehmigung es können noch kleinere Änderungen auftreten. Sämtliche Gebäudemaße o.ä. sind somit nicht final. Sofern sich aufgrund erforderlicher technischer Änderungen der noch zu erstellenden Bewehrungspläne eine Abweichung bzgl. der Wohn- und Nutzfläche ergeben sollte, behält sich der Verkäufer (Zänglein Objekt- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG) eine entsprechende Anpassung des endgültigen Kaufpreises für die Wohnungen vor. Maßgeblich für den gültigen Kaufpreis ist insoweit ausschließlich der in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.