

Bad Kissingen

Kissinger Straße 150, 97866 Bad Kissingen



Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter

dfkgroup.de

24 attraktive Eigentumswohnungen

📍 Kissinger Straße 150, 97866 Bad Kissingen



Willkommen in Bad Kissingen

Einst Weltbad und heute UNESCO-Welterbe – Bad Kissingen ist einer der bedeutendsten Kurorte Europas. Seine vielen Heilbrunnen und große Stadtplaner wie der bayerische König Ludwig I. verhalfen der Stadt in der bayerischen Provinz zu internationaler Bekanntheit. Den Erfolg begünstigte darüber hinaus die zentrale Lage im Nordwesten Bayerns zwischen Schweinfurt und Fulda und damit im Herzen Deutschlands sowie Europas.

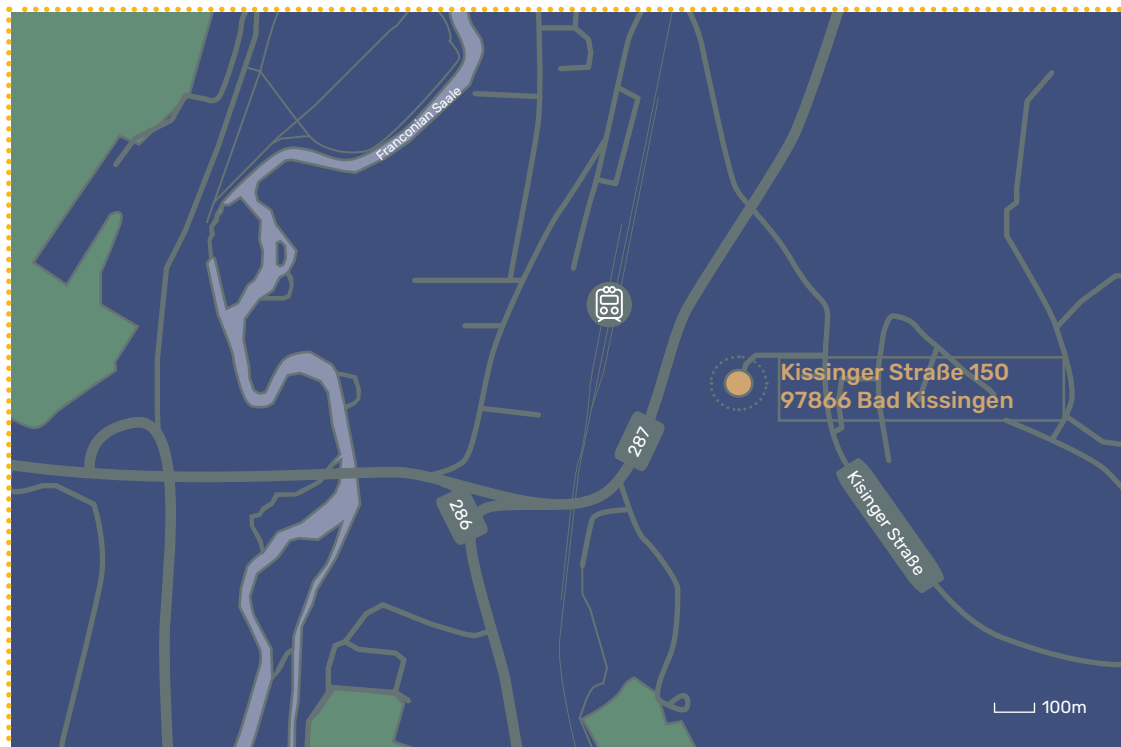
Heute präsentiert sich Bad Kissingen als moderne Kurstadt mit dem größten Ensemble historischer Kurbauten in ganz Europa. Die Verbindung aus klassischen Bauten des Altertums und modernen Gebäuden der Neuzeit verleiht der Stadt ihr besonderes Flair. Mit dem Schwerpunkt im Gesundheitssektor fügt sich die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises nahtlos in das wirtschaftliche Geflecht der Umgebung ein. Denn mit Bad

Brückenau und Bad Bocklet befinden sich zwei weitere bayerische Staatsbäder im auch als „Bäderlandkreis“ bezeichneten Kreis. Hier arbeitet jeder fünfte Arbeitnehmer im Gesundheitssektor. Dazu passt, dass Bad Kissingen mit der Helios Klinik St. Elisabeth und ihren 225 Betten und 400 Angestellten das größte Krankenhaus für die Grund- und Regelversorgung in der Region stellt. Begünstigt durch die vielen Kurgäste bietet Bad Kissingen viele Geschäfte und ein breites Kulturangebot.

Mit seinen attraktiven Landschaften präsentiert sich das traditionelle Weinanbaugebiet außerdem als starke Tourismusregion mit knapp 1,5 Millionen Übernachtungen pro Jahr. Einen weiteren wichtigen Wirtschaftsfaktor bilden die starken Bundeswehrstandorte der Region mit der Infanterieschule in Hammelburg und dem Truppenübungsplatz Wildflecken.



Angenehm leben im Weltbad



International bekannter Kurort und

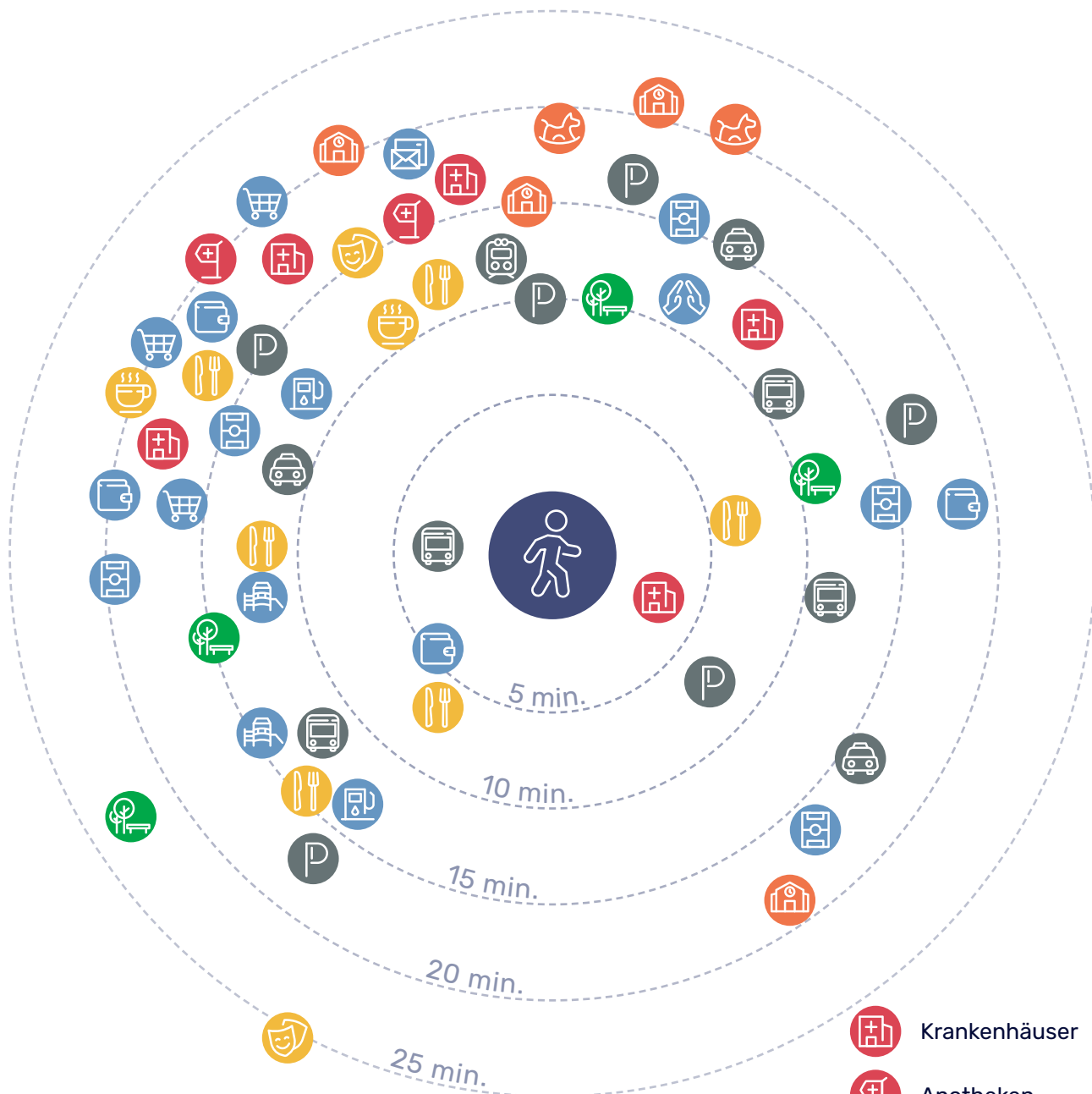
UNESCO-Welterbe

Ausgezeichnete Lage im

Herzen Deutschlands und Europas

Mit dem Auto in 20 und mit dem Zug in

30 Minuten in Schweinfurt



Highlights in der Nähe

**Kissinger Straße 150
97866 Bad Kissingen**

- | | |
|--|----------------------|
| | Krankenhäuser |
| | Apotheken |
| | Supermärkte |
| | Tankstellen |
| | Banken |
| | Spielplätze |
| | Sportzentren |
| | Religion |
| | Post |
| | Bahnhöfe |
| | Parkplätze |
| | Parks |
| | Schulen |
| | Kindergärten |
| | Restaurants |
| | Cafés |
| | Freizeit/Kulturleben |
| | Bushaltestellen |
| | Mobilität |

Objektbeschreibung

- Energetischer Top-Standard KfW 40 NH
 - Neubauwohnungen mit komplett eingerichteten Küchen und Bädern
 - Alle Wohneinheiten mit Balkon oder Terrasse
-

Bei diesem Objekt handelt es sich um den Neubau eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Dieses beherbergt insgesamt 24 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen 67 und 110 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die einzelnen Etagen sind über einen Fahrstuhl bequem zu erreichen.

Energetisch erfüllt das Gebäude die höchsten Standards. So erreicht es die Stufe eines KfW-Effizienzhauses 40. Zusätzlich zu dieser höchsten Stufe wird das Gebäude das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude erhalten. Dementsprechend ist das Mehrfamilienhaus vollständig gedämmt und die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe. Inklusive der dreifach verglasten Fenster sorgt das Energiekonzept im Sommer für kühle Temperaturen in den Innenräumen und im Winter für niedrige Energiekosten. Mit einer Mischung aus Klinkern und weiß verputzten Flächen steht die Fassade für ein modernes Erscheinungsbild. Im Außenbereich entstehen insgesamt 27

Pkw-Stellplätze sowie ein Kinderspielplatz. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich im Haus.

Die Wohnungen entsprechen in Schnitt und Ausstattung allen Anforderungen aktueller und zukünftiger Mieter. So sind die Küchen bei Übergabe an die neuen Eigentümer bereits komplett eingerichtet – inklusive aller wichtigen Elektrogeräte, wie Kühlschrank, Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Auch die Bäder sind vollständig ausgestattet. Hier werden eine elegante Waschtischanlage, inklusive Spiegel mit LED-Beleuchtung, sowie ein wandhängendes Tiefspül-WC und eine geräumige, bodengleiche Komfortdusche eingebaut. Großformatige Fliesen sorgen im Bad für das optische Finish. Die Böden in allen anderen Räumen werden mit hochwertigen und pflegeleichten Vinyl-Designbelägen in Holzoptik ausgelegt. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine wohlige Wärme. Für besonderen Wohnkomfort sorgen die großen Fenster, die viel Tageslicht in die Innenräume bringen. Diese lassen sich mit den eingebauten, elektrischen Rollläden verdunkeln.

Bad Kissingen I Kissinger Straße 150

72,23 €

Ihr monatlicher Aufwand*



Miete 1.088,00 €
(vertraglich gesichert)

Steuervorteil** + 617,85 €

Einnahmen mtl. **1.705,85 €**



Zinsen 1.119,45 €

Nebenkosten 130,00 €

Tilgung 528,63 €

Ausgaben mtl. **1.778,08 €**

Kalkulationsbasis:
* Durchschnittliche
Eigenkapitalrendite p.a. in
den ersten zehn Jahren:
Beispielrechnung für eine 2-Zimmer-
Wohnung, Kaufpreis 373.150 € inkl.
Full-Service. Bei Berücksichtigung
einer 100 Prozent Finanzierung,
Zahlung der Kaufnebenkosten
aus dem Eigenkapital, einem
Darlehenszins von 3,7 % p.a.
und einer Tilgung von 1,7 %.
** Geschätzter Steuervorteil
p.a. in den ersten zehn Jahren:
Beispielrechnung für einen
kinderlosen Haushalt mit einem
Jahreseinkommen von 80.000 €
und 42 % Steuersatz. Der
Steuervorteil variiert je nach
individuellen Voraussetzungen.

Fakten

€ Immobilienkaufpreis
365.300 € - 586.500 €

📏 Quadratmeter
67 - 110 m²

🏠 Wohneinheiten
24

🏠 Zimmer pro Wohnung
2 - 4

📅 Baujahr
2025

💰 Eigenkapitalrendite*
20 %

Ausstattung



Einbauküche inkl. Küchengeräte



3-fach Verglasung



Badezimmer mit Vollausrüstung



Aufzug



Balkon / Terrasse



Elektrische Rollläden



Zentralheizung



Fußbodenheizung

Lagebeschreibung

- Traditionelles Weinanbaugebiet mit malerischen Landschaften
 - Eigener Bahnhof mit regelmäßiger Anbindung nach Schweinfurt und Gemünden
 - Krankenhaus als Ankermieter direkt nebenan
-

Bad Kissingen liegt im Nordwesten Bayerns und damit zentral im Herzen Deutschlands in der Region Main-Rhön. Die nächsten größeren Städte sind Schweinfurt im Süden und Fulda im Norden. In der Stadt kreuzen sich die Bundesstraßen 286 und 287. Diese verbinden die Region mit den nahen Autobahnen A 7 zwischen Kassel und Würzburg sowie der A 71, die von Schweinfurt nach Erfurt führt. Dazu befindet sich in Bad Kissingen der Endbahnhof für die Regionalverbindungen nach Ebershausen und nach Gemünden. Damit dauert die Zugfahrt nach Schweinfurt rund 30 Minuten. Zusätzlich verfügt Bad Kissingen über elf Stadtbuslinien.

Die Immobilie befindet sich unmittelbar am örtlichen Krankenhaus. Dies ist ein immenser Standortvorteil. Denn das Wohnungsangebot richtet sich vornehmlich an die Mitarbeiter der Klinik. So wird der Klinikbetreiber als Ankermieter einen Großteil der Wohnungen direkt anmieten. Im Umkreis von 500 Metern um das Objekt befinden sich neben dem

Bahnhof auch das Terrassenschwimmbad, mehrere Supermärkte und weitere Geschäfte. Der Fußweg bis in die Innenstadt sowie zu den großen Parks der Stadt beträgt circa 15 Minuten.



Gute Gründe für Bad Kissingen

Weltbad und Kurstadt mit
internationalem Ruf

Starker Gesundheitssektor

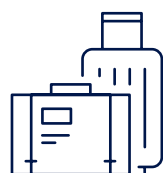


- Bayerisches Staatsbad mit diversen Kliniken, Sanatorien und Heilbädern

- Jeder fünfte Arbeitnehmer im Gesundheitssektor beschäftigt

- Größtes Krankenhaus der Region

Florierender Tourismus



- Traditionelles Weinanbaugebiet

- Malerische Landschaften

- 1,5 Millionen Übernachtungen pro Jahr in der Region

Top Stadtentwicklung



- Besonderes Flair durch historische und hochmoderne Gebäude

- Größtes Ensemble historischer Kurbauten in Europa

- Aktuell Neugestaltung der Innenstadt für 1,5 Millionen Euro

Wachsende Wirtschaft



- 4.000 neue Arbeitsplätze seit 2013

- Hohe Beschäftigungsquote

- Nahezu Vollbeschäftigung

dfkgroup.de

Immobilien
Finanzierung
Vermietung

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup.de, Webseite: www.dfkgroup.de