



## 97688 Bad Kissingen

Quadratisch, praktisch, flexibel – außergewöhnliche Gewerbeimmobilie in Bad Kissingen OT Hausen



**495.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**270 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	270 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Stellplätze	6

### Zustand

Baujahr	2003
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.11.2035
Baujahr (Haus)	2003
Wärmewert	77.90
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	77.90
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	21.50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie      Standard

### unterkellert

unterkellert      nein

### Bodenbelag

Fliesen      ✓

Teppich      ✓

### Bauweise

Massivbauweise      ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- großzügiges Grundstück von 1692 m<sup>2</sup> im Mischgebiet von Bad Kissingen Hausen
- 1 Garage und 6 Stellplätze
- einstöckiges Gebäude mit ca. 270 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (HNF+NNF+VF)
- barrierefreier Zugang
- Fußbodenheizung
- überwiegend Vorsatzrollos an den Fenstern
- innenliegende Beschattung der Lichtkuppel, sowie automatische Öffnung dieser bei entsprechender Temperatur
- Toilettenanlagen w/m
- flexible Raumgestaltung möglich
- helle Räume



## Beschreibung

Quadratisch, praktisch, flexibel – außergewöhnliche Gewerbeimmobilie in Bad Kissingen OT Hausen.

Diese besondere Gewerbeimmobilie vereint funktionale Architektur mit hoher Flexibilität und außergewöhnlicher Bauweise.

Das Gebäude überzeugt durch seine quadratische Grundform in massiver Bauweise, dessen komplette Dachkonstruktion von einem stabilen Stahlkranz und davon ausgehenden Stahlträgern getragen wird.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Lichtkuppel, die den Mittelpunkt des Gebäudes bildet. Sie sorgt für eine helle, offene Atmosphäre und schafft kurze, intuitive Wege in alle angrenzenden Räume, ideal für Kunden, Mitarbeitende/Besucher oder Bewohner.

Dank des flexiblen Trockenausbaues im Inneren des Gebäudes sind Anpassungen der Raumaufteilung leicht realisierbar. Ob offene Arbeitsbereiche, separate Einheiten, Praxisräume oder private Nutzflächen – hier sind nahezu alle Konzepte möglich.

Die Lage in einem Mischgebiet eröffnet zusätzliche Freiheiten:

- gewerbliche Nutzung
- private Nutzung
- oder eine Kombination aus beidem – ideal für Personen oder Betriebe, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Lassen Sie sich das Exposé mit weiteren Bildern zusenden. Bei einem Termin vor Ort können wir gerne alles Weitere besprechen.

## Lage

Der Ortsteil Hausen liegt nördlich an Bad Kissingen angrenzend im Saaletal und ist ein Gemeindeteil der Großen Kreisstadt Bad Kissingen/Unterfranken.

Bad Kissingen/Hausen liegt an der Staatsstraße 2292, was eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet. Der ÖPNV ist durch den Stadtbus der Stadt Bad Kissingen gut abgedeckt, der Bus verbindet Hausen mit der Kernstadt und anderen Ortsteilen. Bad Kissingen hat in den letzten Jahren viele Radwege ausgebaut bzw. verbessert — damit ist Hausen gut mit dem Radnetz der Stadt verbunden.

Der Ort ist familienfreundlich, mit Kindergarten, Spielplatz & Vereinskultur. Die historischen Erb- und Kulturangebote durch die Nähe zu Bad Kissingen bieten für alle Altersgruppen und Interessen einen respektablen Standort, sowohl für Gewerbe als auch zum Wohnen.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten



Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhausse@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhausse@spardaimmobilienvelt.de)







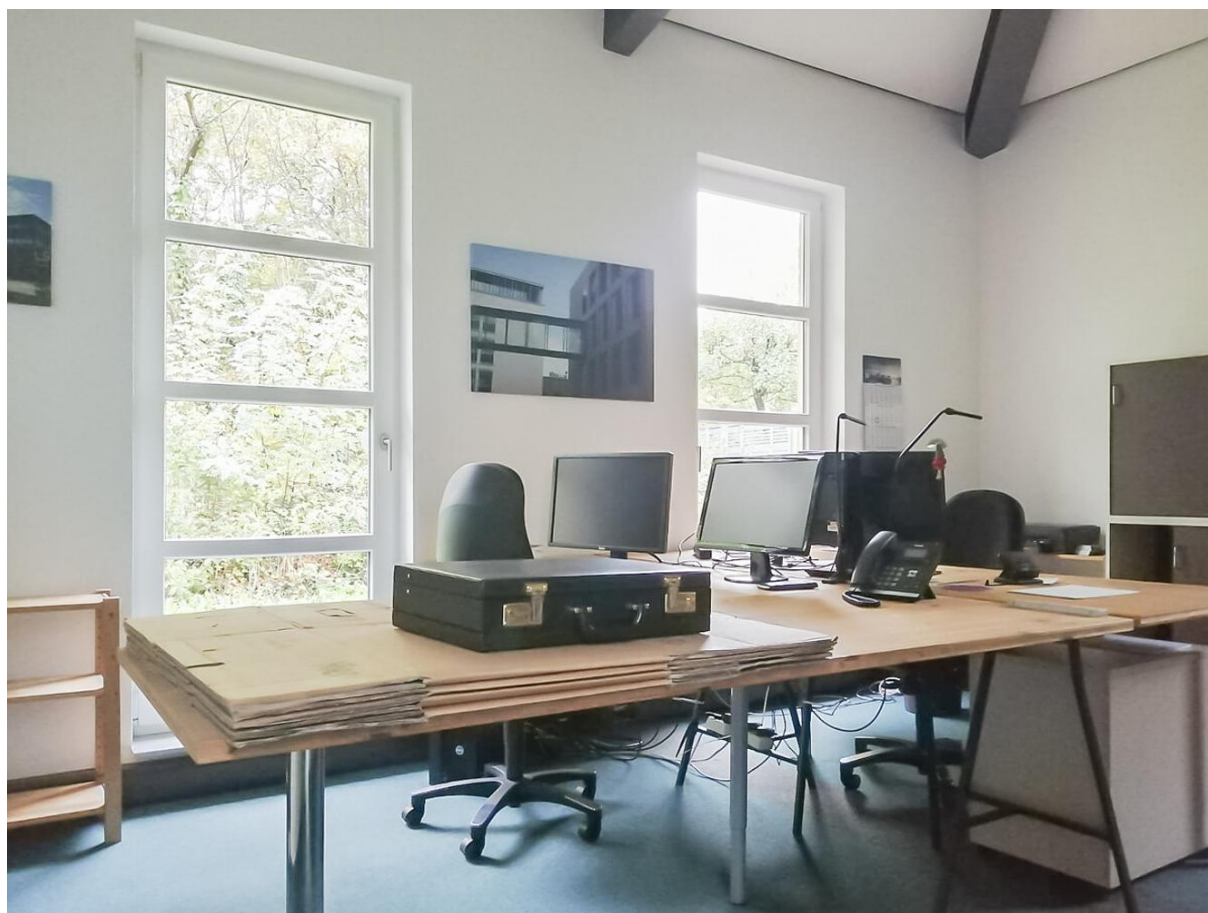
















## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

