

01 | 24

IMMOBILIEN

in Ihrer Region



Herzlich willkommen liebe Leserinnen und Leser!

In der aktuellen Ausgabe finden Sie einen Auszug der neuesten Angebote aus unserem Portfolio. Selbstverständlich werden alle unsere Immobilienangebote zuvor von uns geprüft und fachmännisch bewertet. Alle Immobilienangebote sowie ausführliche Informationen und Fotos zu allen Objekten finden Sie auch auf unserer Webseite www.mein-vr-immoservice.de.

Sie haben noch Fragen?

Dann rufen Sie uns unter 0971/804658 an, wir beraten Sie gerne persönlich und stehen Ihnen für eine ausführliche und unverbindliche Beratung zu Verfügung!

Viel Spaß beim Durchstöbern von haussichten!



HIER IST
NOCH EIN
PLATZ FREI
FÜR IHRE
IMMOBILIE

Sie möchten Ihre Immobilie in unserem
haussichten MAGAZIN präsentieren?
Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!
Telefon: 0971/804658



HAMMELBURG | Objekt-Nr.: 1/24

freistehendes Einfamilienhaus mit Wohnung im Dachgeschoss, ebener Garten, Terrasse und Garage

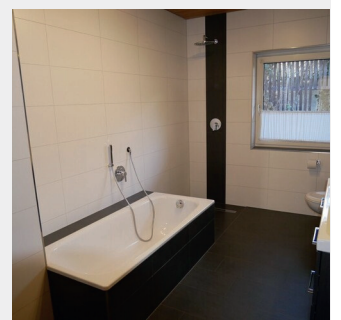
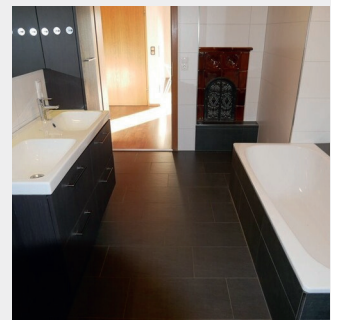
Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus in der historischen Weinstadt Hammelburg. Das im Jahr 1984 erbaute Haus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Zudem gibt es zwei Badezimmer, die den Komfort erhöhen. Ein besonderer Vorteil ist die derzeitige Aufteilung in Erdgeschoss und Einliegerwohnung im Dachgeschoss, die sich ideal für Gäste, als Büro oder zur Vermietung nutzen lässt. Das massiv gebaute Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren verfügt es über eine umlaufende Südwestterrasse und einen Balkon, die zum Entspannen und Genießen der sonnigen Tage einladen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Zugang zur Natur und den Weinbergen, und ist sofort verfügbar. Hammelburg bietet eine hohe Lebensqualität und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Interessenten haben die Möglichkeit, dieses flexibel

nutzbare Einfamilienhaus zu erwerben und ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

- Massivbauweise mit zweischaligem Mauerwerk (36 cm Poroton, Dämmwolle und Klinkerfassade) - Dach zwischen den Sparren und der Decke zum Spitzboden mit Steinwolle gedämmt - 3-fach verglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr - erneuerte Dachliegefenster aus ca. 2010 - Ölzentralheizung aus 1983 - ebenes Grundstück und barrierefreier Zugang zur EG-Wohnung - umlaufende, große Terrasse - große Garage (derzeit aufgeteilt in einen Stellplatz und einen Abstellraum für die Einliegerwohnung im DG) - Bad im Erdgeschoss mit Wanne und Dusche 2012 erneuert - Bad im Dachgeschoss mit Waschmaschinenanschluss ca. 2010 erneuert - im Erdgeschoss Laminatboden ca. 10 Jahre alt - im Dachgeschoss erneuertes Linoleumboden
Hammelburg ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. ... **mehr Infos unter** www.mein-vr-immoservice.de

Kaufpreis: 489.000 €
Käufercourtage: 2,975 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1984
Grundstück ca.: 943,00 m²
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Zimmer: 7
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 160,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Frank Kirchner
☎ 0971 8046-58





BAD KISSINGEN / GARITZ | Objekt-Nr.: 42/23

Garitz-Bad Kissingen - Wohnhaus mit 2 Wohnungen, Garage und Garten

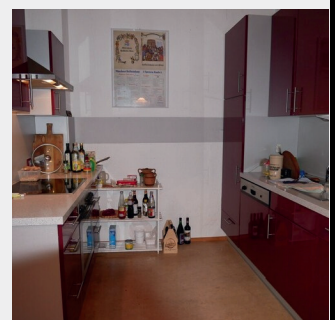
Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus in Bad Kissingen/Garitz. Das im Jahr 1907 massiv erbaute Haus, kann sofort komplett genutzt werden, weil beide Wohneinheiten zur Zeit frei sind. Ein größerer Umbau erfolgte im Jahr 1972, und der Ausbau der Wohnung im Obergeschoss in der derzeitigen Form in den Jahren 2001-2003. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 173 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, 2 Küchen und 2 Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder kann auch vermietet werden. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine große, überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen im Garten einlädt. Die Immobilie ist nach Vereinbarung sofort verfügbar. Die Lage in Bad Kissingen / Garitz ist attraktiv und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Dieses Zweifamilienhaus ist eine großartige Gelegenheit, um Ihren Wohnraum zu verwirklichen oder eine Investition zu tätigen.

- massiv gebaut mit Holzbalkendecke zum Obergeschoss - voll unterkellert, mit von außen zugänglichem Büroraum - 2fach verglaste Holzsprossenfenster (Baujahre von 1983-87) - 1 große Garage im Untergeschoss integriert - große überdachte Terrasse und ein Abstellraum - jeweils ein Bad im Erd- und Obergeschoss und je ein separates WC im Treppenhaus - Gasetagenheizung im Erdgeschoss (Baujahr 1988) - im Obergeschoss Gasbrennwerttechnik (Baujahr 2003) - Elektro: neuer Zählerschrank in 2003 im Untergeschoss und neuer Elektroverteiler im Obergeschoss in 2001

Leicht erhöht liegt der Stadtteil Garitz über der Kreisstadt Bad Kissingen. Der Stadtteil wird begrenzt auf der nördlichen Seite vom Staffelsberg und im Westen von Wald und dem Kirchberg. Durch Garitz fließt der Marbach von West nach Ost, der in die Fränkische Saale mündet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs (Garitzer Einkaufsgalerie) sind in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen, ebenso die KissSalis Therme. ... **mehr Infos unter**

Kaufpreis: 239.500 €
Käufercourtage: 2,38 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1907
Grundstück ca.: 333,00 m²
Wohnfläche ca.: 173,00 m²
Zimmer: 6
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 228,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





BAD KISSINGEN / REITERSWIESEN | Objekt-Nr.: 13/23

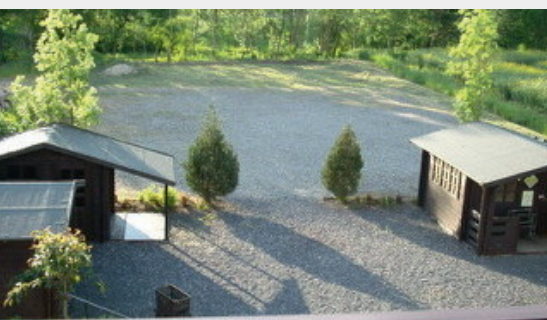
Gepflegtes, massiv gebautes Gewerbeobjekt auf 1760 m² Grund!

Verwirklichen Sie hier Ihre Idee von einer eigenen Selbstständigkeit mit dieser gepflegten Immobilie im Landhausstil mit Walm-dach in einem begrünten Gewerbegebiet Bad Kissingen, Ortsteil Arnshausen/Reiterswiesen. Das Objekt bietet viele Verwendungsmöglichkeiten, auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist denkbar. Das Obergeschoss und das Erdgeschoss ist getrennt voneinander nutzbar und durch eine Außen- und Innentreppe verbunden. Das Obergeschoss könnte zu einer modernen Loftwohnung mit großer Loggia und Blick ins Grüne umgebaut werden. Verschiedene Gewerbezwecke wären denkbar z.B. Büroräume, KFZ-Bereich, Maschinenhandel, Handwerk, Fahrdienst, Tierarzt etc. Zur Zeit wird das Objekt gastronomisch betrieben und könnte als solches sofort nach Übernahme weitergeführt werden. Es würde sich auch für Hotel- oder Gastronomiebetriebe, Weinbauern, Schnapsbrenner eignen, die eine externe Veranstaltungsmöglichkeit, Seminarräume oder Verkaufsräume suchen. Auch für einen Partyservice oder Caterer, der sowohl eine Gastro-Küche

und einen Veranstaltungsraum benötigt, ist das Objekt ideal.
 - Gute Wärmedämmung durch 36er Hebelsteine - Hervorragendes Raumklima durch hohe Räume - Außenverkleidung: Lärchenholz - Alle Fenster und Haustüre massiv vergittert (Einbruchschutz) - Großzügige Terrasse mit 3 Gartenlauben und Regensickerpflaster - Gebäude nach Vorschriften für öffentliche Gebäude inkl. aufwendiger Baustatik gebaut - Erdgeschoss und Außenbereich ebenerdig - Fußböden komplett hochwertig gefliest - Verbindung der beiden Etagen mit Außen- und Innentreppe - Beleuchtung im ganzen Haus dimmbar - Eingebauter Fett- und Ölabscheider (z.B. für KFZ-Bereich oder Gastronomie wichtig) - Keine Ruhestörung - Starkstrom außen und innen ... und viele Extras mehr!
 Das Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen weist eine Gesamtfläche von 5.100 ha auf. Aufgrund seiner Größe und Erreichbarkeit ist das Gewerbegebiet im Landkreis BadKissingen ein interessanter Ort für Ihre Standortbestimmung. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 485.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1999
Gesamtfläche ca.: 287,00 m²
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 61,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: B

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





BAD KISSINGEN / GARITZ | Objekt-Nr.: 10/23

vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen

In einem größeren Mehrfamilienhaus mit ca. 75 Wohneinheiten in Bad Kissingen-Stadtteil Garitz befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und ist barrierefrei über einen der beiden Aufzüge erreichbar, ebenfalls der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Die Wohnfläche beträgt ca. 79,67 m² und verteilt sich auf ein Wohnzimmer, Balkon, Küche, Schlafen, Büro bzw. Kinderzimmer, Diele, WC, Bad. Ein zweiter, schmaler Balkon ist über das Schlafzimmer zugänglich. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 414,00 Euro. Vermietet ist die Wohnung für 550,00 Euro kalt + 200,00 Euro Nebenkosten. Zu der Wohnung gehört kein Kfz-Stellplatz.

Gepflegte, helle Diele mit weißen Wänden und Decken und Fliesenboden. Die Diele erreicht Tageslicht durch die 6 Glastüren zu den Wohnräumen. Das vom Bad getrennte WC mit Fliesen vom Boden bis zur Decke ist mit einer elektrischen Innenbelüftung ausgestattet. Das Bad verfügt über ein Fenster, Wanne, Dusche

und einen Waschmaschinenanschluss. Die Küche, das Kinderzimmer bzw. Büro, das Schlafzimmer und der Wohnbereich sind mit Laminat ausgelegt. Im Wohnzimmer sorgen ein Süd- und ein Südwestfenster, sowie eine Balkontüre für angenehme Helligkeit und Sonneneinfall. Der kleine Ostbalkon bietet Blick in Richtung der Innenstadt von Bad Kissingen.

Bad Kissingen ist eine Große Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und ist zentral in Deutschland gelegen. Die gute Erreichbarkeit ist durch die beiden Autobahnen A7 und A71, sowie den Bahnhof gewährleistet. Das bayerische Staatsbad gehört seit kurzem zum UNESCO-Weltkulturerbe. Bad Kissingen ist die viergrößte Stadt des Regierungsbezirks Unterfranken mit einer Einwohnerzahl von ca. 22.421. Die Kurstadt liegt im Tal der Fränkischen Saale, am südöstlichen Rand der Rhön. **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 134.500 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.

Baujahr: 1971

Wohnfläche ca.: 79,00 m²

Zimmer: 3

Energieausweis: Verbrauch

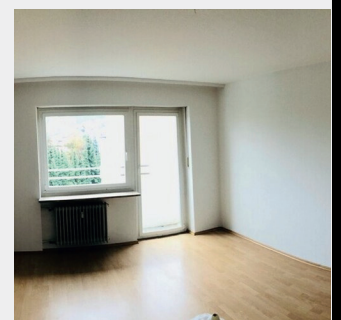
Energieträger: Gas

Energieverbrauch: 121,00 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Frank Kirchner

☎ 0971 8046-58





BAD KISSINGEN / GARITZ | Objekt-Nr.: 32/23

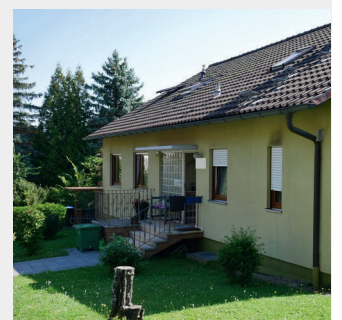
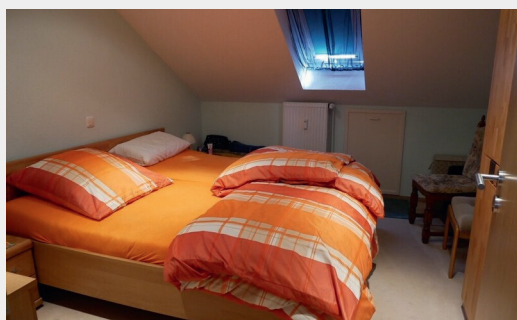
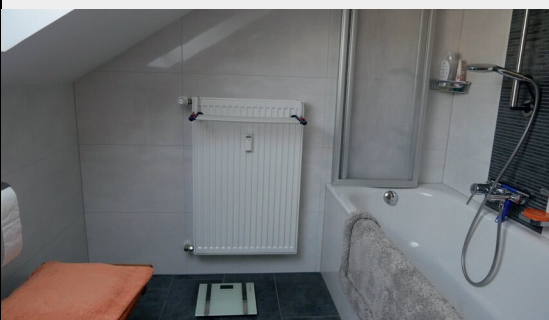
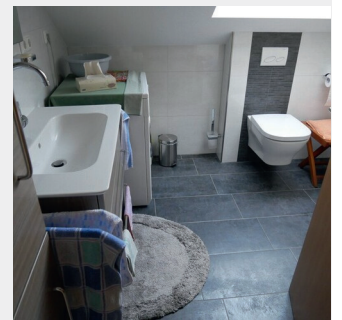
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, schönem Garten und 2 kleine Einliegerwohnungen

Zum Verkauf steht dieses gepflegte, freistehende und massiv gebaute Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in Bad Kissingen-Garitz mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 268 m². Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 109,25 m² Wohnfläche, die sich auf 4 Zimmer, Küche mit Esszimmer, Bad, Flur und Balkon verteilt. Die Wohnung ist seit 07/2019 vermietet. Die vermietete (seit 08/2022) Gartengeschoswohnung bietet ca. 94,08 m² Wohnfläche mit 3 Zimmer, Flur, Bad, Küche mit Essplatz und Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich die Sauna mit wintergartenähnlichem Ruheraum, Dusche und WC. Seit dem 01/2022 ist die rechte 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 30 m² vermietet. Die Einliegerwohnung links ist von den Eigentümern selbst genutzt und ca. 35 m² groß. Die Mieteinnahmen betragen p.a. ca. 18.800 Euro. Eine Steigerung der Miete ist durch die Neuvermietung der eigen genutzten Einliegerwohnung möglich. Die große Außenanlage bietet Raum rund um das Wohnhaus für Erholung und Freizeit. Vorhanden sind ein Carport (z.Z. als Abstellraum genutzt), Gartenhäuschen (Grillhütte) und Gartenteich.

- 3fach verglaste Kunststoffenster, im Erdgeschoss seit 2023 und im Gartengeschos seit 2019, die Fenster im Dachgeschoss sind erneuert bis auf 2 Dachliegefenster - Fassadendämmung mit ca. 3-4 cm, Dach zwischen den Sparren mit Glaswolle gedämmt - gepflegtes Bad im Gartengeschos aus den 90er Jahren mit Eckbadewanne - Sauna, wintergartenähnlicher Ruheraum, WC und Dusche im Gartengeschos - älteres Bad im Erdgeschoss mit Wanne und Dusche - Einliegerwohnungen im Dachgeschoss links und rechts neue Wannenbäder - Gaszentralheizung Baujahr 1992 - neuer Elektroverteilerkasten - Fußböden erneuert in 2015/16 im Dachgeschoss links und rechts, 2018 im Gartengeschos Leicht erhöht liegt der Stadtteil Garitz über der Kreisstadt Bad Kissingen. Der Stadtteil wird begrenzt auf der nördlichen Seite vom Stafelsberg und im Westen von Wald und dem Kirchberg. Durch Garitz fließt der Marbach von West nach Ost, der in die Fränkische Saale mündet. ... mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de

Kaufpreis: 435.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1972
Grundstück ca.: 1.245,00 m²
Wohnfläche ca.: 268,00 m²
Zimmer: 11
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 127,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





MÜNNERSTADT | Objekt-Nr.: 29/23

pflegeleichtes, gemütliches Wohnhaus in zentraler Stadtlage von Münnerstadt!

Zum Verkauf steht ein gemütliches Einfamilienhaus in Münnerstadt. Das um das Jahr 1900 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Innenstadtlage und besticht durch seinen historischen Charme. Das zweistöckige Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m² und bietet Platz für 2,5 Zimmer. Die gut geschnittenen Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet, die den Wunsch nach einem gemütlichen Zuhause haben. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und kann nach individueller Absprache besichtigt werden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns jetzt, um dieses einzigartige Einfamilienhaus in Münnerstadt zu entdecken.

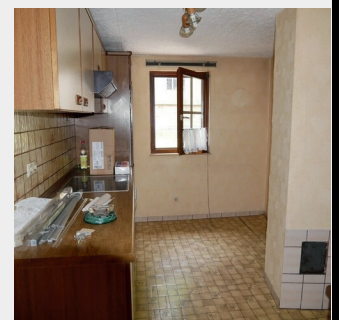
- Umbau und Erweiterung des Dachgeschosses mit Dämmung zum Mansarddach 1987/1988 - Dachgauben nach Süden

ausgerichtet - isolierverglaste Holzfenster aus 1987/1988 - elektr. Anlagen ca. 1987 erneuert - Öleinzelföfen mit zentraler Ölversorgung (ca. 1000 Liter Stahltank) - EG: Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche mit Speis, Bad, Öllagerraum - OG: Wohndiele, Schlafzimmer, Loggia mit Zugang zum Spitzboden - Haus nicht unterkellert - kein Garten

Die Stadt Münnerstadt befindet sich 23 km nördlich des Oberzentrums Schweinfurt und ist im Westen von Schindberg und Michelsberg, im Süden vom Karlsberg und im Osten von der Zent umgeben. Im Norden öffnet sich das weite Lauertal. Neben der Kernstadt Münnerstadt, sind noch weitere 10 Gemeindeteile vorhanden. Die Einwohnerzahl von Münnerstadt beträgt ca. 3700. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof, sowie die Autobahn A71 ebenfalls gegeben. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 84.000 €
Käufercourtage: 4,76 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1900
Grundstück ca.: 63,00 m²
Wohnfläche ca.: 84,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Öl
Energieverbrauch: 115,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Frank Kirchner
☎ 0971 8046-58





MÜNNERSTADT | Objekt-Nr.: 1/23

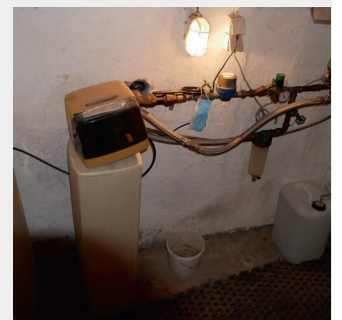
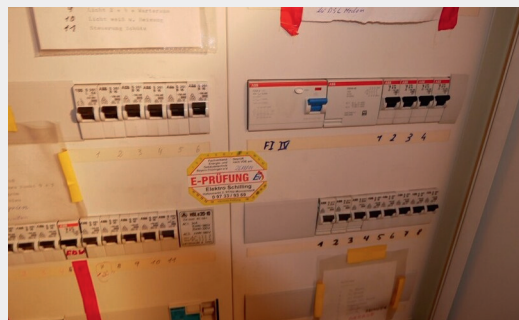
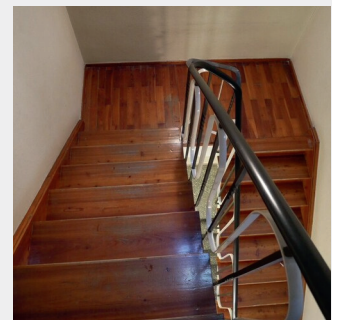
Wohn- oder Geschäftshaus in zentraler Lage mit Garten und Garage

Die großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie liegt im Herzen von Münnerstadt in einer ruhigen Nebenstraße. Es wurden bereits zahlreiche Modernisierungen durchgeführt z.B. 3fachverglaste Kunststoffenster und die Eingangstüre im Jahr 2013, Erneuerung der Außenfassade im Jahr 2014, ein neuer Kanalanschluss mit Rückstauklappe, Austausch der Heizung im Jahr 2016, die Elektroverteilung wurde überwiegend im Jahr 1990 erneuert. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner naturbelassener Gartenbereich mit ehemaliger Holzlege. Die Immobilie ist gut vermietet! Mit der Zusendung des Exposés erhalten Sie die Grundrisse für die einzelnen Geschosse. Raumaufteilung: Untergeschoss - teil unterkellert u. a. mit der Heizungsanlage und Wasserenthärtung Erdgeschoss (Raumhöhe zwischen ca. 2,10 m - ca. 2,41 m) - Garage mit elektrischem Sektionaltor, Wartezimmer, Behandlungsraum 1, Büro, Empfang, Abstellraum, WC, Diele, kleiner Garten 1.

Obergeschoss (Raumhöhe ca. 2,35 m) - Behandlungszimmer 2 und 3, Küchenzeile, Abstellraum, 2 weitere Räume, großer Balkon 2. Obergeschoss - ehemaliges Bad (jetzt Umkleide mit WC), überdachter Balkon, Teeküche mit Essplatz, 2 Zimmer. Das mit alukasierter Glaswolle gedämmte Dachgeschoss ist als Lagerfläche nutzbar und über eine Einschubtreppe zugänglich. Die Stadt Münnerstadt befindet sich 23 km nördlich des Oberzentrums Schweinfurt und ist im Westen von Schindberg und Michelsberg, im Süden vom Karlsberg und im Osten von der Zent umgeben. Im Norden öffnet sich das weite Lauertal. Neben der Kernstadt Münnerstadt, sind noch weitere 10 Gemeindeteile vorhanden. Die Einwohnerzahl von Münnerstadt beträgt ca. 3700. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof, sowie die Autobahn A71 ebenfalls gegeben. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 189.900 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1962
Grundstück ca.: 159,00 m²
Wohnfläche ca.: m²
Zimmer: 10
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 243,20 kWh/(m²*a)

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





MÜNNERSTADT | Objekt-Nr.: 21/22

Flexibel nutzbare Immobilie im Zentrum von Münnerstadt !

Das genaue Baujahr des Fachwerkgebäudes ist leider nicht bekannt, der massive Anbau stammt aus den Jahren 1980/1981. Im Untergeschoss des Anbaus ist eine Nutzfläche von ca. 80 m² als Werkstatt genutzt, weitere 50 m² Nutzfläche besteht unter dem Fachwerkgebäude. Der ehemalige Zweiradladen Laden mit Büroräumen ist vorne ca. 95 m² groß zzgl. dem Anbau mit ca. 86 m². Nutzfläche im Dachgeschoss (ehem. Tonstudio mit Vorraum) ca. 50 m². Gesamte Nutzfläche derzeit ca. 361,00 m². Eine Ausbaureserve (ca. 95 m²) über dem Laden vorne ergänzt das Raumangebot. Eine Genehmigung zum wohnlichen Ausbau lag in der Vergangenheit bereits vor. Das Wohnhaus wurde um ca. 1920 gebaut, der Wohnhaus-Anbau erfolgte im Jahr 1937. Auch hier sind teilweise isolierverglaste Holzfenster, sowie alte Holzverbundfenster verbaut. Die Gastherme im Wohnbereich ist aus 1997/1998, außerdem wurde der Elektroverteilerkasten im Jahre 2001 getauscht. Das Erd- und Obergeschoss weisen zusammen

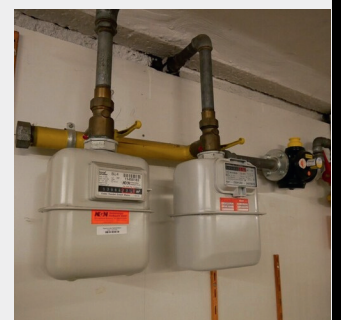
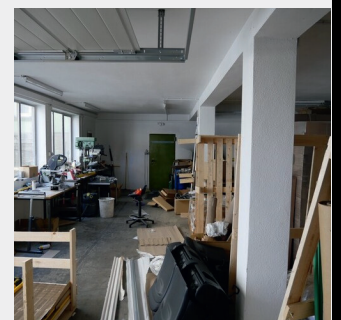
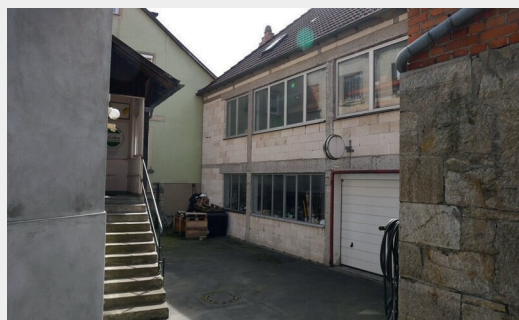
eine Wohnfläche von ungefähr 100 m² auf.

Fachwerkgebäude mit Anbau: - Gaszentralheizung aus 1998 - 2 Wasseranschlüsse (einer zur Reserve) - teilweise isolierverglaste Holz- und Alufenster - Gewölbekeller unter der Werkstatt (ca. 3,50 m x 4,50 m) Wohnhaus: - Gastherme aus 1997/1998 - teilweise isolierverglaste Holzfenster und Holzverbundfenster - Elektroverteilerkasten aus 2001

Die Stadt Münnerstadt befindet sich 23 km nördlich des Oberzentrums Schweinfurt und ist im Westen von Schindberg und Michelsberg, im Süden vom Karlsberg und im Osten von der Zent umgeben. Im Norden öffnet sich das weite Lauertal. Neben der Kernstadt Münnerstadt, sind noch weitere 10 Gemeindeteile vorhanden. Die Einwohnerzahl von Münnerstadt beträgt ca. 3700. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof, sowie die Autobahn A71 ebenfalls gegeben. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 255.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1920
Grundstück ca.: 520,00 m²
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 192,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





BURGLAUER | Objekt-Nr.: 40/23

massiv gebautes Zweifamilienhaus mit Garten und 3 Garagen

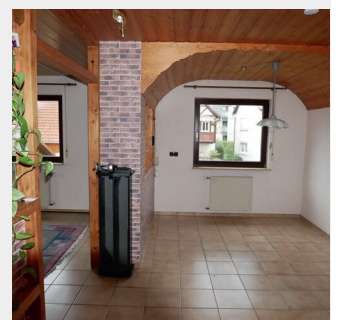
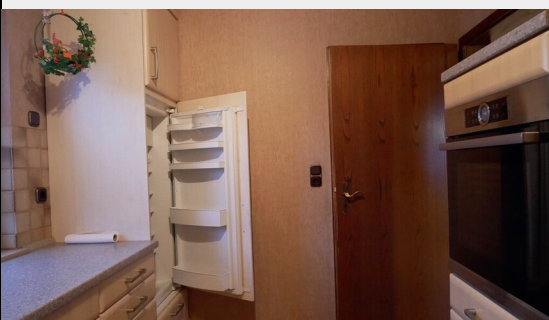
Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus in der Gemeinde Burglauer. Das im Jahr 1983 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 202 m² im Erd- und Obergeschoss und zusätzlich ca. 27 m² Nutzfläche im Dachgeschoss mit einem Zimmer, Bad, Flur und Balkon. Die Immobilie ist sofort verfügbar. Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet Raum für Sauna, Dusche, WC, Partykeller, Hauswirtschaftsraum, Lagerräume, zusätzlich ist ein Gewölbekeller mit dem Haus verbunden. Das Zweifamilienhaus eignet sich ideal für Familien oder als Investitionsobjekt. Es besteht die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu nutzen oder eine davon zu vermieten. Die Lage in Burglauer bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte (Bad Neustadt und Münnernstadt) gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel (Bahn) sind in der Nähe vorhanden. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese attraktive Immobilie zu besichtigen.

- massive Bauweise mit massiven Zwischendecken - voll unterkellert - isolierverglaste Holzfenster - Dachgeschossausbau (wohnliche Nutzfläche) mit Duschbad im Jahr 1996 (weiterer Dachausbau vorbereitet) - Gaszentralheizung aus dem Jahr 2015 mit Fußbodenheizung (außer Schlafzimmer und Gäste-WC) - Sauna mit Dusche und separates WC - Gewölbekeller - Partykeller - Nebengebäude: 3-fach Garage, 2 Abstellräume, Werkstatt und großer, überdachter Freisitz - Gartenhaus mit Grillplatz - Gewächshaus
Der Ort Burglauer befindet sich guter Lage zwischen Bad Neustadt (in ca. 7 km Entfernung) und Münnernstadt (ca. 5 km) und verfügt über eine Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeit, Bahnanschluss und die Autobahnauffahrt zur Autobahn A 71 in ca. 5 Minuten erreichbar. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 425.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1983
Grundstück ca.: 729,00 m²
Wohnfläche ca.: 202,00 m²
Zimmer: 9
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 97,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: C

Frank Kirchner
☎ 0971 8046-58





NÜDLINGEN / HAARD | Objekt-Nr.: 33/23

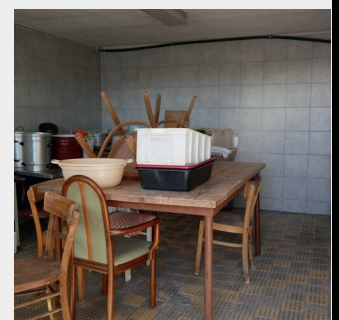
massiv gebautes Zweifamilienhaus in Nüdlingen-Haard

Zum Verkauf steht dieses massiv gebaute Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden in Nüdlingen-Ortsteil Haard. Erbaut wurde die Immobilie im Jahr 1925, im Jahr 1979 erfolgte ein Anbau mit der Obergeschosswohnung und einer Garage mit elektrischen Torantrieb im Erdgeschoss. Die Erdgeschosswohnung (Wohnen, Schlafen, Küche, Duschbad, WC separat, Diele) mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² ist seit über 10 Jahren vermietet und die Wohnung im Dach-/Obergeschoss (vorne - Schlafen, Bad, große Küche, Anbau - Wohnen mit Kaminofen, Balkon, weitere Zimmer und eine große überdachte Terrasse) mit ca. 130 m² Wohnfläche steht sofort zur Verfügung. Zwischenbau : Baujahr 1957, im Dachgeschoss zusammen mit dem Anbau aus 1979 wohnlich genutzt, im Erdgeschoss ist eine große Garage mit elektrischem Torantrieb,

ein Hauswirtschaftsraum, und ein ehemaliger Schlacht - Waschräum vorhanden. Nebengebäude: massiv gebaute Scheune mit Grube und Gewölbekeller (Baujahr 1957), massiv gebauter Lager-schuppen (1geschossig) und Gerätehalle (Baujahr ca. 1980).
- im Erdgeschoss zum Teil isolier verglaste Holzfenster aus dem Jahr 1975 und 2-fach verglaste Kunststoffenster aus dem Jahr 1985 - im Dachgeschoss 2-fach verglaste Kunststoffenster Baujahr z.B. 1995 bzw. 2002 - Ölzentralheizung Baujahr 1998 mit 2x 2000 Liter Kunststoffanks - zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden
Ruhige Wohnlage mit Aussicht ins Grüne und sonniger Hoffläche
... mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de

Kaufpreis: 159.500 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1925
Grundstück ca.: 856,00 m²
Wohnfläche ca.: 205,00 m²
Zimmer: 5
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 366,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Frank Kirchner
☎ 0971 8046-58





BURKARDROTH / GEFÄLL | Objekt-Nr.: 8/23

Viel Platz im Haus und dem Nebengebäude!

Das massive Ein- bis Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1990 gebaut. Verkauft wird eine Grundstücksfläche von 436 m² verteilt auf das Wohnhaus bzw. das Nebengebäude. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 142,19 m² im Erd- und Obergeschoss. Das Raumangebot im Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC und ein Bad. Die Aufteilung im Obergeschoss gleicht der Aufteilung im Erdgeschoss, das Bad ist allerdings nicht fertig gestellt, zusätzlich gibt es einen Balkon. Aus dem Baujahr 1990 sind die isolier verglasten Kunststofffenster. Für Wärme sorgen eine Öl- (Baujahr 2011, Brenner von 2009) und zusätzlich eine Holzcentralheizung mit Pufferspeichern aus dem Jahr 2011. Das Untergeschoss ist auch von Außen zugänglich. Im Nebengebäude sind eine

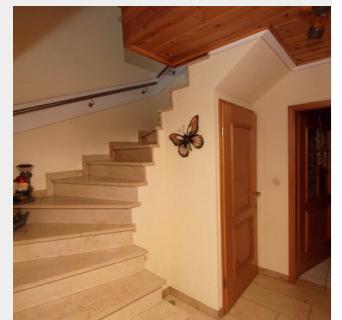
Scheune, Garage und weitere Lagermöglichkeiten, sowie davor eine Hoffläche mit Parkplätzen vorhanden.

- isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr - Ölcentralheizung aus dem Jahr 2011 (Brenner von 2009) - Holzcentralheizung aus dem Jahr 2011 - Nebengebäude mit Garage und Lagerflächen - Parkplätze im Hof

Gefäll ist ein Ortsteil des Marktes Burkardroth im Landkreis Bad Kissingen in Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken. Der Ortsteil hat ca. 550 Einwohner. Es liegt nördlich von Burkardroth hinter Stangenroth, dem zweitgrößten Ortsteil von Burkardroth. Südlich von Gefäll verläuft die B 286 zwischen Bad Kissingen und Bad Brückenau. Die Autobahn A7 erreichen Sie in ca. 15 Autominuten. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 215.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1990
Grundstück ca.: 436,00 m²
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Zimmer: 6
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: HOLZ
Energieverbrauch: 155,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





BURKARDROTH / WOLLBACH | Objekt-Nr.: 38/23

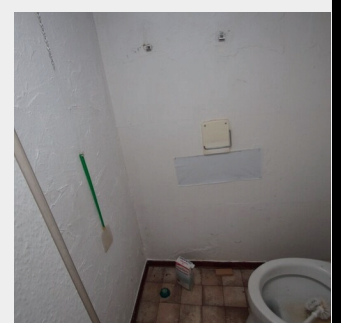
Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude inkl. Garage, Hoffläche und Wiese

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Burkardroth / Wollbach. Das historische Haus wurde im Jahr 1894 erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Zudem stehen 2 Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Ein Teil des Hauses ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Zum Haus gehört eine Scheune mit integrierter Garage, Hoffläche und Wiese mit Bäumen. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet

somit die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Immobilie ist sofort verfügbar, sodass einer zeitnahen Übernahme nichts im Wege steht. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.
 - isolierverglaste Kunststoffenster - Ofenheizung mit zentraler Ölversorgung - Scheune mit integrierter Garage
 Der Ort Wollbach grenzt an den Nordrand des Zentralortes Burkardroth. Nach Norden zu besteht eine Verbindung nach Premich.
 ... mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de

Kaufpreis: 42.500 €
Käufercourtage: 2.500,00 EUR
 inkl. MwSt.
Baujahr: 1894
Grundstück ca.: 513,00 m²
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Zimmer: 4
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 318,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Felix Völkl
 ☎ 0971 8046-58





GERODA | Objekt-Nr.: 43/23

großzügiges Wohnhaus mit Nebengebäuden!

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Geroda. Das ursprünglich im Jahr 1930 erbaute Haus besticht durch seinen traditionellen Stil und bietet eine Wohnfläche von ca. 196 m². Anfang der 1970er Jahre wurde das Haus umgebaut und aufgestockt. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zudem stehen Ihnen 2 Badezimmer zur Verfügung, um den Komfort im Alltag zu gewährleisten. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren verfügt das Haus über eine Terrasse und einen Balkon, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Das großzügige Nebengebäude bietet ausreichend Platz mit Werkstatt im ehem. Stall und einer Scheune in gutem Zustand. Ein weiteres Nebengebäude mit Traktorgarage und weiterer Lagerfläche ist ebenfalls vorhanden. Das Einfamilienhaus ist ab sofort

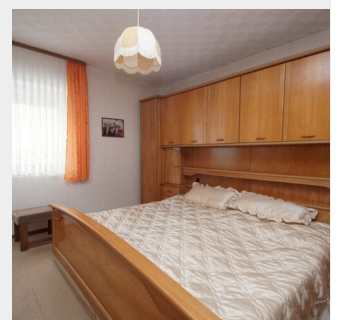
verfügbar und eignet sich perfekt für Familien, die ein großzügiges und gemütliches Zuhause suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Der ländlich strukturierte Markt Geroda liegt malerisch im Thulbatal am Fuße der Schwarzen Berge im Naturpark Bayer. Rhön und im Naturschutzgebiet Schwarze Berge. Vom Ort, mit seinen zahlreichen Übernachtungsmöglichkeiten, sind die markanten Ausflugs- und Wanderziele Berghaus Rhön, Kissinger Hütte und Würzburger Karl-Straub-Haus auf fest angelegten Wirtschaftswegen gut zu erreichen. Durch die günstige Anbindung an die Autobahn A 7 ist das Naturschutzgebiet Schwarze Berge ein sehr beliebtes Urlaubs- und Naherholungsgebiet für zahlreiche Wanderer und Naturliebhaber. ... **mehr Infos unter**

www.mein-vr-immoservice.de

Kaufpreis: 265.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1930
Grundstück ca.: 1.750,00 m²
Wohnfläche ca.: 196,00 m²
Zimmer: 7
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Strom
Endenergiebedarf: 180,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Felix Völkl
 ☎ 0971 8046-58





RIEDENBERG | Objekt-Nr.: 37/23

Viel Platz zum Wohnen, Lagern und Handwerk!

Zum Verkauf stehen zwei Haushälften in Riedenberg, einem idyllischen Ort mit einer ruhigen Atmosphäre. Das Baujahr der hinteren Haushälfte datiert zurück auf das Jahr 1947, ein Anbau erfolgte im Jahr 1987. Die vordere Haushälfte mit Garage (Baujahr 1978) ist ebenfalls Baujahr 1947, steht seit 1985 leer und befindet sich in einem kompletten Rohbauzustand. Die hintere Haushälfte erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 115 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt im Erdgeschoss über Küche, Bad mit Badeofen, Schrankzimmer und Schlafen und im Obergeschoss über Wohnen, Schlafen und ein Zimmer. Nebengebäude: Holzlege, Garage, Scheune mit Gewölbekeller und Stall mit massiver Decke, Doppelgarage mit Lagerfläche im Dach. Insgesamt besticht dieses Haus durch seine

vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Hintere Haushälfte: - Haus Holzfenster 2-fach verglast aus dem Jahr 1978, Anbau Holzfenster 2-fach verglast aus 1987 - keine Dämmung - keine Zentralheizung (Gasanschluss vorhanden) - Hausanschluss für Strom für beide Häuser in der vorderen Haushälfte

Die Gemeinde liegt im Oberen Sinngrund, mitten im Naturpark Bayerische Rhön und Biosphärenreservat Rhön. Durch Riedenberg führt der Fränkische Marienweg. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 110.000 €
Käufercourtage: 4,76 % inkl. MwSt.

Baujahr: 1948

Grundstück ca.: 1.044,00 m²

Wohnfläche ca.: 115,00 m²

Zimmer: 4

Energieausweis: Bedarf

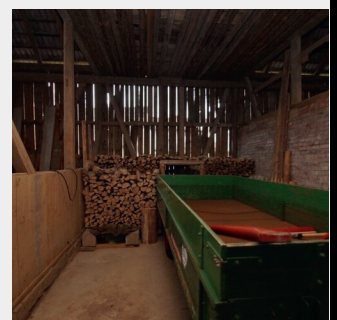
Energieträger: HOLZ

Endenergiebedarf: 501,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Felix Völkl

☎ 0971 8046-58





BAD NEUSTADT AN DER SAALE | Objekt-Nr.: 15/23

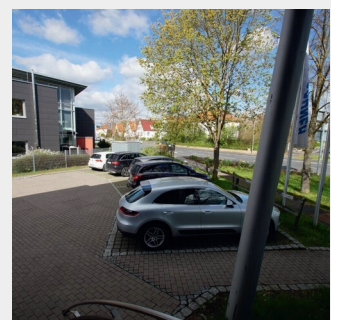
moderne Gewerbeimmobilie in Bad Neustadt - Bruttorendite ca. 6,28 %!

Miteigentumsanteil an einem Gewerbeobjekt/Geschäftshaus in Bad Neustadt an der Saale. Erbaut wurde die Immobilie 1998. Die gepflegte Nutzfläche verteilt sich auf die Ladenfläche mit Nebenräumen und Lager im Erdgeschoss, sowie eine Galerie mit weiteren Lager- und Nebenflächen im Obergeschoss. Die Gewerbefläche ist seit Jahren an einen KFZ-Teile-Handel gut vermietet. Ihr Vorteil - es fällt bei Kauf keine Grunderwerbssteuer an, da der

Besitzanteil an einer GbR verkauft wird. Weitere Vorteile: Langfristiger Mieter, gute, auffällige Geschäftslage, eigene Zentralheizung/Fußbodenheizung (Energiekosten werden direkt vom Mieter getragen), geringe Verwaltungs- und Nebenkosten und 10 nutzbare KFZ-Stellplätze direkt vor der Ladentür! ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Kaufpreis: 470.000 €
Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1998
Gesamtfläche ca.: 574,00 m²
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Wärme: 93,0 kWh/(m²*a)
Strom: 40,0 kWh/(m²*a)

Frank Kirchner
 ☎ 0971 8046-58





Kinderleicht in die eigenen vier Wände.

Lassen Sie Ihren Traum Wirklichkeit werden!

Möchten Sie eine Immobilie bauen oder kaufen? Suchen Sie eine Finanzierung oder eine zinsgünstige Anschlussfinanzierung? Wir haben die individuelle Lösung für Sie! Entdecken Sie die Vorteile unserer Finanzierung - solide und maßgeschneidert!

Ihre Vorteile:

- ✓ Hohe Qualität unserer Beratung
- ✓ persönlich und kompetent in Ihrer Filiale vor Ort oder bei Ihnen zu Hause
- ✓ Einfach und schnell
- ✓ Flexibel und unbürokratisch
- ✓ Lange Laufzeiten - Zinsbindung bis zu 30 Jahren möglich
- ✓ Erfahrung seit über 100 Jahren
- ✓ Bonuspunkt von **Li-us**[®]

Wir bieten Ihnen ein solides Finanzierungskonzept unter Berücksichtigung all Ihrer Bedürfnisse. Sprechen Sie uns einfach an.

VR-Bank Bad Kissingen eG
Immobilien | Münchner Str. 2 | 97688 Bad Kissingen
Telefon 0971 8046-10 | Fax 0971 8046-9000
www.mein-vr-immoservice.de | info@mein-vr-immoservice.de





HAMMELBURG / UNTERERTHAL | Objekt-Nr.: 41/23

Wohnhaus mit 2 KFZ-Stellplätzen und Gartennutzung

Vermietet wird ein Wohnhaus im Hammelburger Stadtteil Unterertal. Die Wohnfläche von ca. 167 m² verteilt sich auf Wintergarten, Wohnen, Diele/Essen, Küche, Windfang und WC im Erdgeschoss, sowie Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Schlafzimmer und Flur im Dachgeschoss. Eine großzügige Terrasse ist im Außenbereich vorhanden. Der Garten kann nach Absprache und Pflege von den Mietern genutzt werden. Ein Lagerkeller, eine Holzlege und 2 KFZ-Stellplätze sind ebenfalls in der Miete enthalten. Beheizt wird das Haus mit einer Ölzentralheizung aus 2018, ein Kachelofen im Wohnbereich sorgt ebenfalls für angenehme Wärme. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.250 Euro und die Nebenkostenvorauszahlung 385,00 Euro. Nach Zahlung einer Kautions von 2 Kaltmieten ist der Bezug schon ab dem 01.03.2024 möglich, eine Besichtigung ab Januar 2024. Gerne vereinbaren

Sie schon jetzt dafür einen Termin. Haustiere nach Rücksprache. Eine separate Wohnung im Erdgeschoss wird vom Eigentümer selbst genutzt.

- Einbauküche - Ölzentralheizung aus dem Jahr 2018 - Kachelofen
- Wintergarten - 2 Kfz-Stellplätze - Lagerkeller - Holzlager - Einbau von 4 neuen Dachfenstern im Februar 2024

Unterertal ist ein Stadtteil der bayerischen Stadt Hammelburg im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Es befindet sich nördlich von Hammelburg. Durch Unterertal verläuft die B 27, die südwärts nach Hammelburg und nordwärts nach Bad Brückenau führt. Am östlichen Ortsausgang von Unterertal führt die St 2291 zunächst nach Oberertal und weiter in Richtung A 7 und Bad Kissingen. Gute Infrastruktur im Ort z.B. ... **mehr Infos unter www.mein-vr-immoservice.de**

Mietpreis: 1.250,00 € p.M. zzgl. NK

Baujahr: 1994

Wohnfläche ca.: 167,00 m²

Zimmer: 5

Energieausweis: Bedarf

Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 132,60 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Felix Völkl

☎ 0971 8046-58

VR-Bank Bad Kissingen eG

Münchner Straße 2

97688 Bad Kissingen

Telefon: 0971/804658

E-Mail: info@mein-vr-immoservice.de

www.mein-vr-immoservice.de

IMPRESSUM

Herausgeber

VR-Bank Bad Kissingen eG
Münchner Straße 2
97688 Bad Kissingen

Kontakt

Telefon: 0971/804658

E-Mail: info@mein-vr-immoservice.de

Redaktion und Anzeigen

Felix Völkl, VR-Bank Bad Kissingen eG, Münchner Straße 2, 97688 Bad Kissingen

Druck

FLYERALARMS GmbH Alfred-Nobel-Str. 18 97080 Würzburg

Konzeptionelle Gestaltung

Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen

Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH

ZwoVadis GmbH, Brachenfelder Str. 45, 24534 Neumünster, www.haussichten.de

