

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

# Herrlicher Blick über Bad Neustadt - Familiendomizil mit Einliegerwohnung

*Objektnummer: 25221048*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 322 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 782 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25221048	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 322 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2035	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Die Immobilie



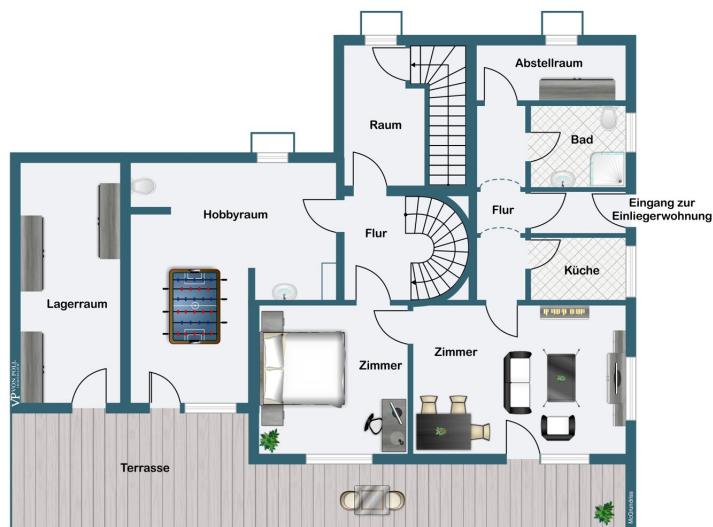
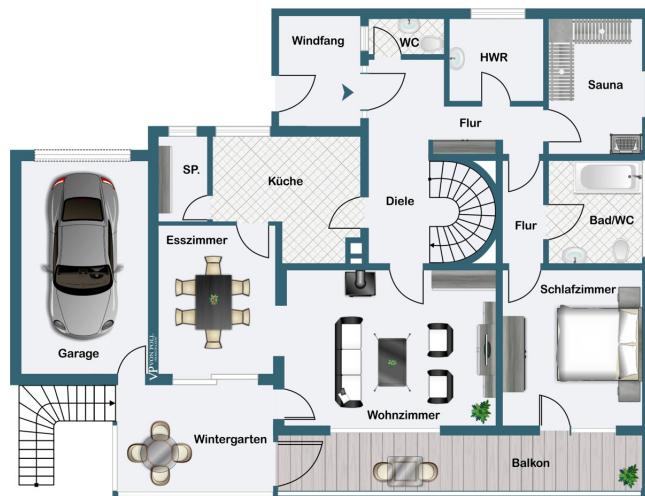
Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

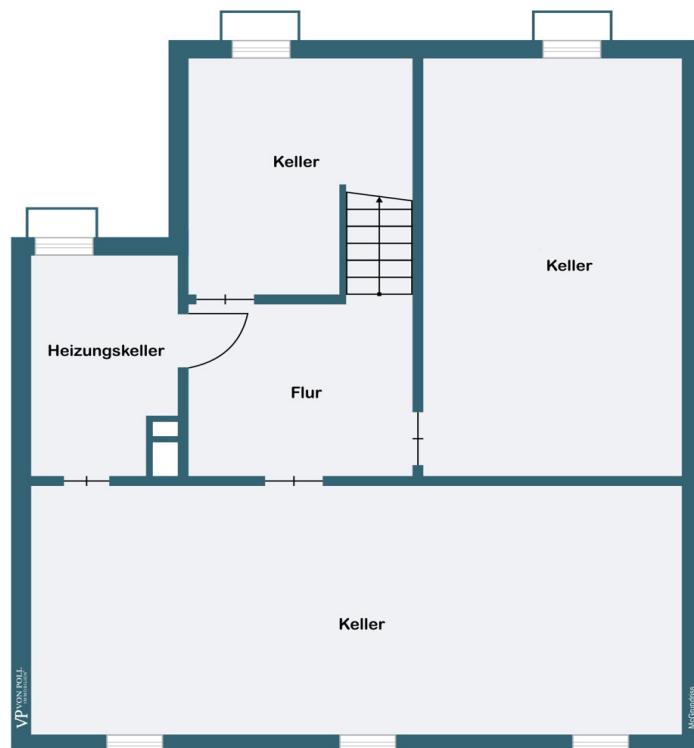
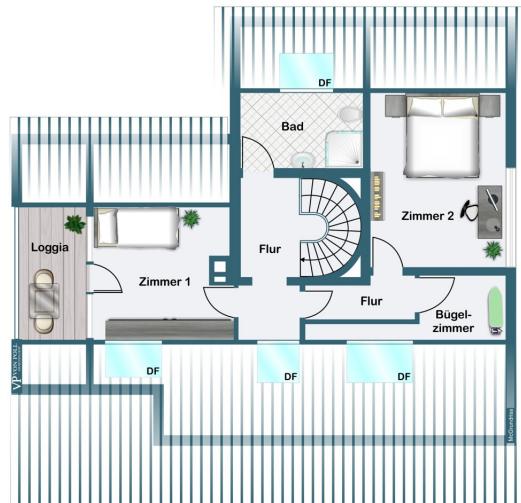
## Die Immobilie



Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Ein erster Eindruck

Attraktive Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten in familienfreundlicher Lage.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und Zukunftssicherheit – und bietet damit eine ideale Grundlage für viele Lebensentwürfe. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, mit Platz für ein Büro oder eine Praxis, oder als wertbeständige Kapitalanlage: Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Besonders praktisch ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie eignet sich perfekt für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung – und schafft so eine Balance aus Privatsphäre und Nähe. Auch die Räume im Untergeschoss können bei Bedarf vermietet werden, was die Finanzierung des Hauses zusätzlich erleichtert.

Die ruhige, familienfreundliche Lage sorgt für Lebensqualität pur: Kinder können unbeschwert aufwachsen, während Erwachsene die idyllische Ruhe und gleichzeitig die gute Anbindung genießen. Von hier aus haben Sie nicht nur einen traumhaften Weitblick, sondern auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in greifbarer Nähe.

Ein weiterer Pluspunkt: Die sehr niedrigen Energiekosten. Möglich machen dies eine moderne Gasheizung mit integrierter Solaranlage sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Stromkosten erheblich reduziert. Zwischen 2018 und 2024 wurde zudem umfassend renoviert und modernisiert – so erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Komfort.

Mit diesen Investitionen erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, das heute wie morgen überzeugt – wertbeständig, gepflegt und bereit für den nächsten Lebensabschnitt seiner Bewohner.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss: ca. 144 m<sup>2</sup>

- \* Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- \* Geräumiges Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Großzügige Küche
- \* Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Weiteres Zimmer (aktuell Sauna)
- \* Badezimmer
- \* Beheizter Wintergarten mit Zugang zum Balkon, zum Garten und zur Garage
- \* Speisekammer
- \* Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- \* Gäste WC
- \* Natursteintreppe ins Dachgeschoss und ins Untergeschoss
- \* Überdachter Balkon mit elektrischer Markise

Dachgeschoss: ca. 68 m<sup>2</sup>

- \* Geräumiges Zimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Weiteres Zimmer
- \* Kleines Zimmer / Bügelzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche

Untergeschoss :

- \* Einliegerwohnung mit separatem Eingang : ( ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche )
- \* Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Küche
- \* Flur
- \* Badezimmer mit Dusche und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- \* Speisekammer
- \* Party-Raum ( ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche ) mit Terrasse ( ca. 20 m<sup>2</sup> ) und Zugang zum Garten und zum Erdgeschoss ( Wintergarten )
- \* Abstellraum / Kellerraum mit Zugang zum Kellergeschoss

Sonstiges:

- \* PV-Anlage mit Speicher ( 8,75 kWh ) 2023
- \* Solaranlage 2002
- \* Satellitenschüssel mit Anschluss im EG, DG und ELW
- \* Einige Kellerräume ( Nutzfläche ca. 115 m<sup>2</sup> )
- \* Heizungsraum
- \* Entkalkungsanlage und Wasserwächter

- \* Garage mit elektrischem Rolltor
- \* Raum für Gartengeräte

**Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## Alles zum Standort

Bad Neustadt, insbesondere der Ortsteil Herschfeld, zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte Zone aus, die einen freien Blick über Bad Neustadt bis hin zu den malerischen Bergen der Rhön ermöglicht. Diese attraktive Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an wesentliche Einrichtungen und Dienstleistungen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, der Campus des Rhön-Klinikums ist nur etwa 1 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger und eine Apotheke in nur 500 Metern erreichbar. Auch eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar, was besonders für Familien von Vorteil ist. Für größere Einkäufe stehen Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 1,5 km Entfernung zur Verfügung.

Zudem ist die Autobahn A71 lediglich 5 km entfernt, was die Anbindung an regionale und überregionale Ziele optimiert.

**Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 195.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)