

Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

# RESERVIERT Naturnahes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25221058

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

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

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Auf einen Blick

Objektnummer	25221058
Wohnfläche	ca. 149 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	356.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

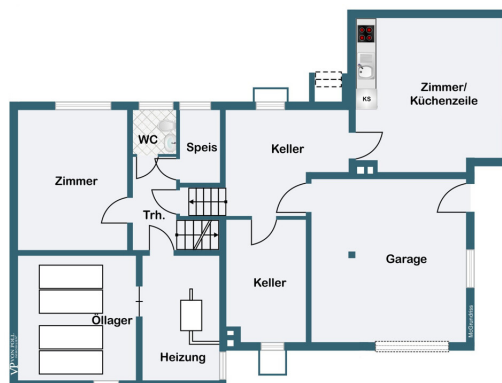
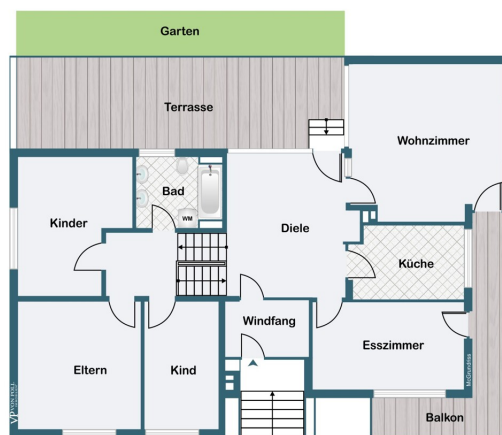
## Die Immobilie





Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## 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: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## Ein erster Eindruck

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen, das keine Wünsche offenlässt.

Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und gestalten Sie nach Renovierung und einigen Sanierungsarbeiten Ihren neuen Lebensmittelpunkt.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, einem idealen Grundriss, helle Wohnräume und viel Platz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Genießen Sie naturnahes Wohnen direkt am Waldrand, mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Lebensqualität – mitten in einem bezaubernden Urlaubsgebiet.

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

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- \* Windfang
- \* Wohndiele mit Zugang zur Terrasse
- \* Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Küche
- \* Treppe zu den Schlafzimmern
- \* Schlafzimmer
- \* Zwei Kinderzimmer
- \* Badezimmer

### Untergeschoss:

- \* Ein weiteres beheiztes Zimmer
  - \* Zimmer / Partyraum mit Küchenzeile
  - \* WC
  - \* Kellerräume
  - \* Heizungsraum mit Dusche
  - \* Große Einzelgarage
- Separate Doppelgarage  
Holzschuppen  
Alter Obstbaumbestand



Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Alles zum Standort

Neustaedtles ist ein Ortsteil der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön im Landkreis Rhön-Grabfeld mit etwa 190 Einwohnern. Die Gemeinschaft zeichnet sich durch eine engagierte freiwillige Feuerwehr, sowie einen aktiven Fußball- und Tischtennisverein aus. In Nordheim vor der Rhön (3 km) befinden sich ein Hausarzt, eine Grundschule mit Tagesstätte und ein Rewe Markt. 2026 wird ein Kinderarzt hier seine Praxis eröffnen. Im 2 km entfernten Willmars befindet sich ein neu eröffneter Kinderhort. Ostheim vor der Rhön liegt ca. 8 km entfernt und bietet umfassende Infrastruktur wie zwei Apotheken, zwei Hausärzte, Restaurants, weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein Hallenbad. Mellrichstadt ist ca. 12 km entfernt ist. Bad Neustadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 356.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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. 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: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## 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)