

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Magnificent view over Bad Neustadt - family home with separate apartment

Property ID: 25221048



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

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 322 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 782 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## At a glance

Property ID	25221048
Living Space	ca. 322 m²
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	195.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property





Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property



Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property





Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property





Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property



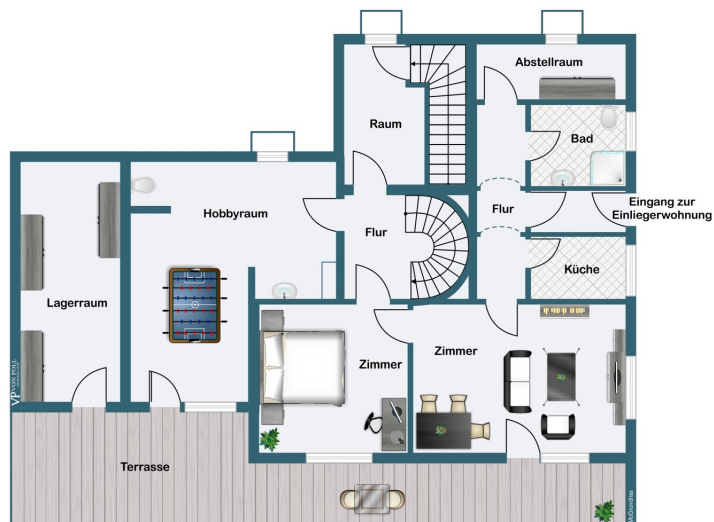
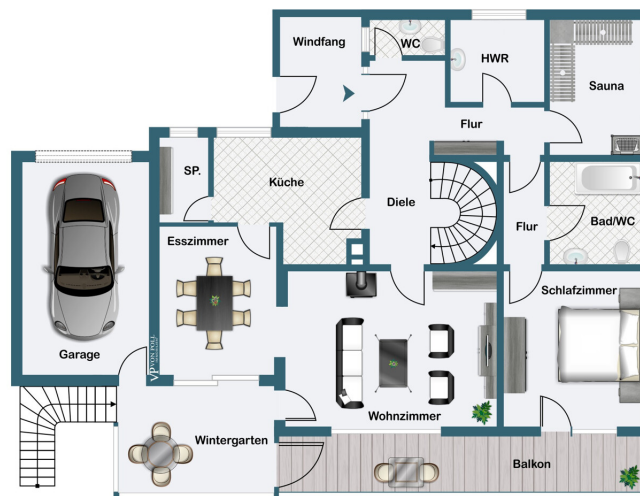
Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## The property

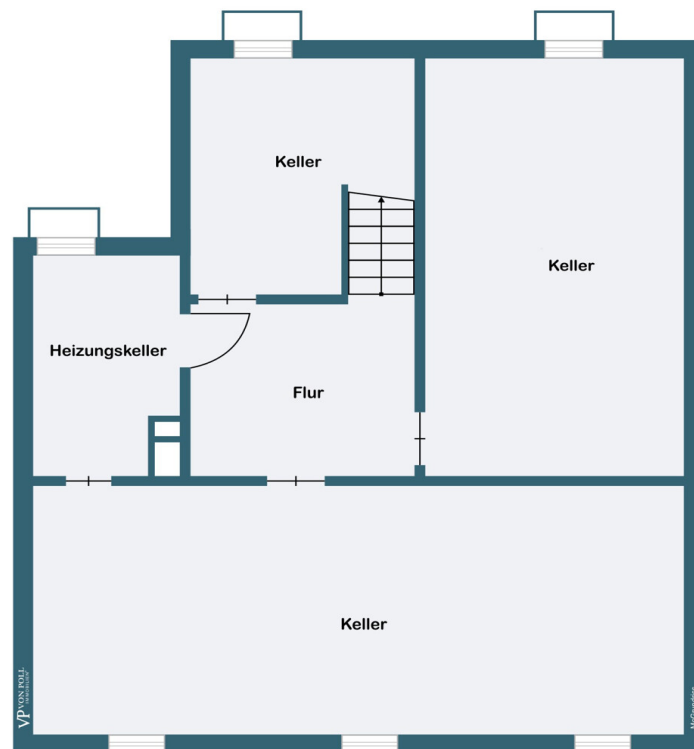
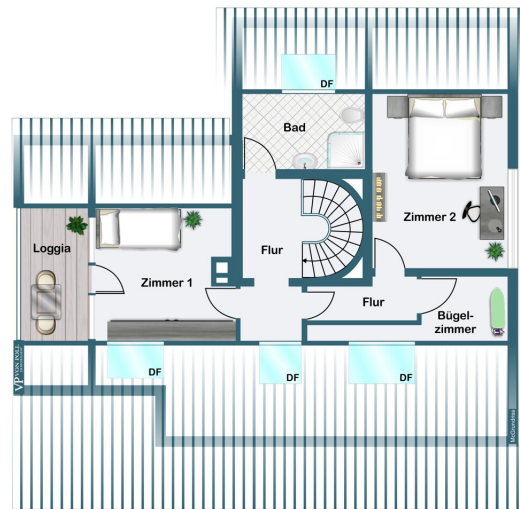


Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## A first impression

An attractive property with diverse possibilities in a family-friendly location. This house combines living comfort, flexibility, and future security – providing an ideal foundation for many lifestyles. Whether as a spacious family home, a multi-generational house, with space for an office or practice, or as a sound investment: the possibilities are manifold. The separate granny flat with its own entrance is particularly practical. It is perfect for grandparents, adult children, or even for rental – creating a balance between privacy and proximity. The rooms in the basement can also be rented out if needed, further simplifying the financing of the house. The quiet, family-friendly location ensures pure quality of life: children can grow up carefree, while adults enjoy the idyllic tranquility and convenient access to amenities. From here, you not only have breathtaking panoramic views but also schools, kindergartens, and recreational facilities within easy reach. Another advantage: the very low energy costs. This is made possible by a modern gas heating system with an integrated solar thermal system and a photovoltaic system with storage, which significantly reduces electricity costs. Between 2018 and 2024, the property underwent extensive renovations and modernization, ensuring it meets the highest standards of energy efficiency and comfort. With these investments, you're not just acquiring a property, but a home that will impress today and tomorrow – a sound investment, well-maintained, and ready for the next stage of its residents' lives. Interested? Then send us an email or call us at +49 179 2274038.

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Details of amenities

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 Rollltor
- \* Raum für Gartengeräte

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## All about the location

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.

Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



Property ID: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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