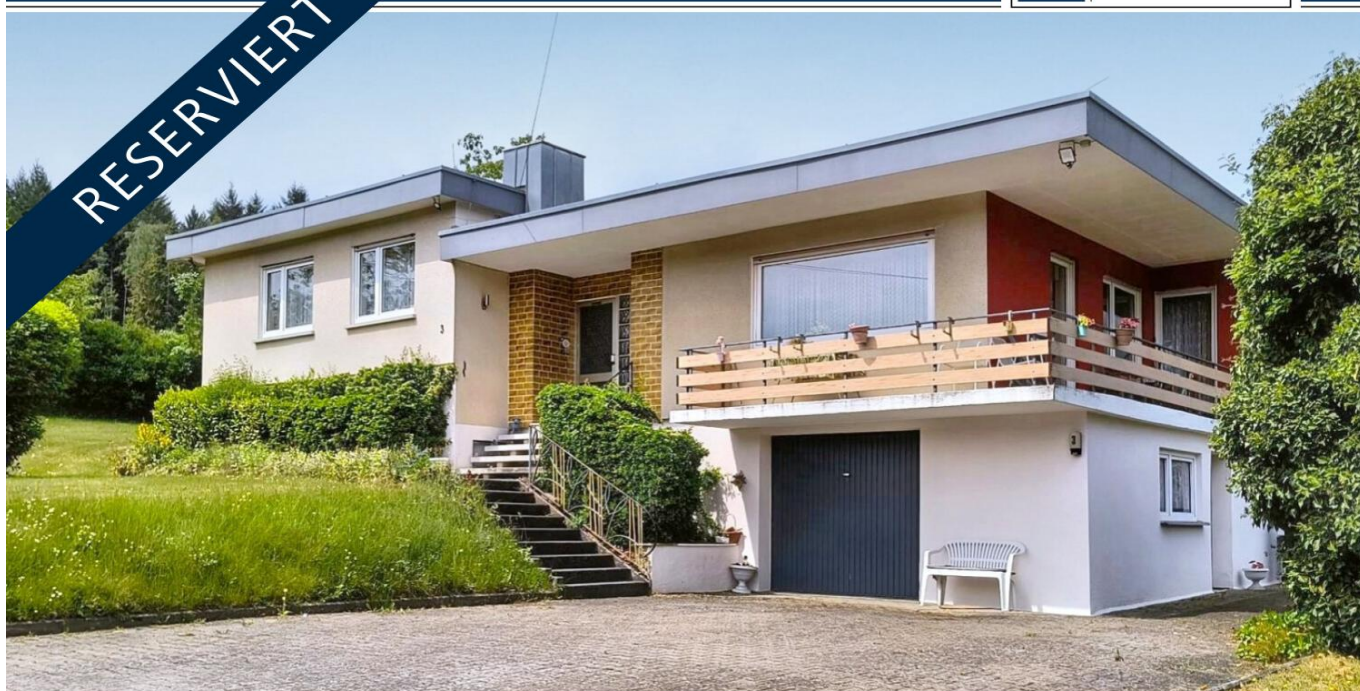


Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

RESERVED Detached house in a natural setting with development potential

Property ID: 25221058

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.500 m²

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

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

At a glance

Property ID	25221058
Living Space	ca. 149 m ²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	280.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	356.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

The property



Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

The property



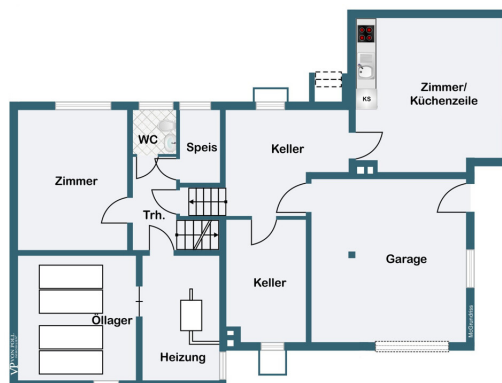
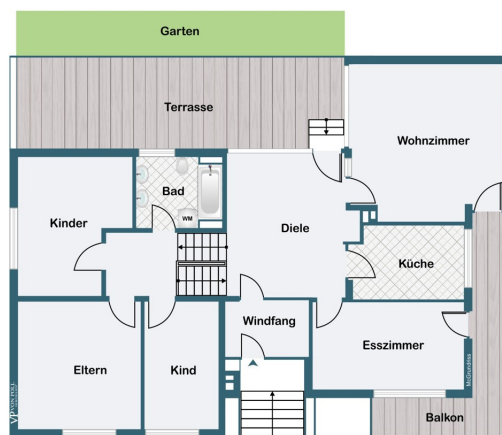
Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

The property



Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

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: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

A first impression

Fulfill your dream of homeownership! Welcome to your new home – a charming detached house that leaves nothing to be desired. Discover the potential of this property and, after renovation and some refurbishment, create your new home. This detached house impresses with its well-thought-out layout, ideal floor plan, bright living spaces, and ample room with versatile usage options. Enjoy living close to nature, right on the edge of the forest, with a magnificent view of the surrounding greenery. Here, peace, nature, and quality of life come together – in the heart of an enchanting holiday region. Has your interest been piqued? Then send an inquiry by email or feel free to contact us at +49 179 2274038.

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

Details of amenities

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

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

All about the location

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.

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com