

Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

# RESERVED Detached house in a natural setting with development potential

Property ID: 25221058



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

**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.500 m<sup>2</sup>**

**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                              | Purchase Price                | 280.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 149 m <sup>2</sup>                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 5                                     | Modernisation / Refurbishment | 2007  |
| Bedrooms             | 3                                     | Condition of property         | Needs renovation  |
| Bathrooms            | 1                                     | Construction method           | Solid   |
| Year of construction | 1971                                  | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage |                               |   |

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

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 356.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 23.07.2035      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Oil             | 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



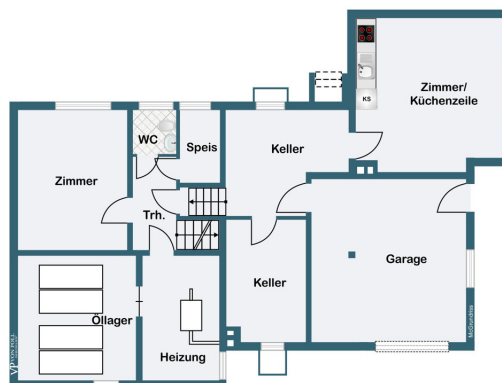
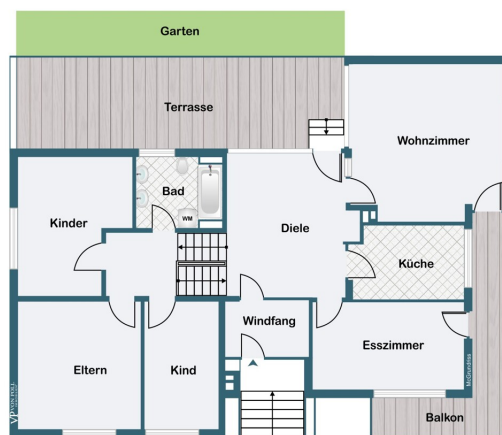
Property ID: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## 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
- \* Schafzimmer
- \* 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/(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 Handelsregisterauszugs, 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](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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