

Nüdlingen

# Nave de producción y ventas en el corazón de Nüdlingen

*Número de propiedad: 25221004*



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

**PRECIO DE COMPRA: 570.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.151 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## De un vistazo

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Número de propiedad | 25221004 |
|---------------------|----------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Año de construcción | 1985 |
|---------------------|------|

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Precio de compra | 570.000 EUR |
|------------------|-------------|

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Almacenes / centros de producción | Pabellón |
|-----------------------------------|----------|

|          |                                                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Modernización / Rehabilitación | 2022 |
|--------------------------------|------|

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Estado de la propiedad | cuidado |
|------------------------|---------|

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Método de construcción | Sólido |
|------------------------|--------|

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Superficie comercial | ca. 846 m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------------------|

Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Datos energéticos

| Fuente de energía                      | Gas natural pesado | Certificado energético                                    | Certificado de consumo |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético<br>válido hasta | 13.11.2034         | Año de construcción<br>según el certificado<br>energético | 1985                   |

Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Una primera impresión

Esta espaciosa propiedad combina espacio residencial y comercial en un terreno de aproximadamente 1.151 m<sup>2</sup>. La planta baja comprende aproximadamente 580 m<sup>2</sup> y la primera planta, aproximadamente 266 m<sup>2</sup>. Desde el 31 de mayo de 2011, la propiedad está equipada con un sistema fotovoltaico de 50 kW. No dispone de sistema de almacenamiento de baterías, ya que la electricidad se inyecta a la red a través del municipio. El propietario recibe aproximadamente 12.000 € netos anuales por la electricidad inyectada a la red; el contrato se extiende hasta 2031. El tejado se aisló en 2011 y se instaló una nueva caldera de gas en 2022. El coste de la calefacción oscila entre 2.500 € y 3.000 € anuales. Además, se adquirió una servidumbre de paso por 10.000 €, lo que permite el acceso a una carretera de acceso adicional (junto a la carretera principal). El propietario se llevaría la sierra circular del taller; el resto del inventario y el equipo están incluidos en el precio de compra. La propiedad se encuentra en una zona de uso mixto, lo que permite combinar vivienda y trabajo. Se ha creado una sala común en la primera planta del almacén. Esta podría utilizarse como espacio habitable. ¡Contáctenos para concertar una visita!



**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Detalles de los servicios**

**Das Objekt bietet:**

- Werkstatt ca 92,2 m<sup>2</sup>
- Brotzeitraum ca 9,7 m<sup>2</sup>
- WC ca 5 m<sup>2</sup>
- Außenhalle ca 200,2 m<sup>2</sup>
- Innenhalle ca 200.3 m<sup>2</sup>
- Innenhof ca 150 m<sup>2</sup>
- Ladengeschäft für den Verkauf ca 74 m<sup>2</sup>
- 1. Stock Ausstellung Verkauf ca 266.7 m<sup>2</sup>
- 1. Stock zwei Büro's je ca 11 m<sup>2</sup>
- 1. Stock „einziehbare Wohnung“ ca 47 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Todo sobre la ubicación**

Nüdlingen liegt in der Region Main-Rhön etwa 3 km nordöstlich von Bad Kissingen.

Durch Nüdlingen führt die B 287 als Verbindung von Hammelburg nach Münnerstadt und zur B 19 Richtung Schweinfurt.

Die Gemeinde Nüdlingen liegt im Landkreis Bad Kissingen an den südlichen Ausläufern der Rhön. Der Naturpark Bayerische Rhön, der seit 1991 von der UNESCO zum Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde, bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen.

Aufgrund seiner zentralen Lage bietet Nüdlingen somit die optimalen Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderurlaube. Aber auch für Besuche der drei bayerischen Staatsbäder Bad Kissingen, Bad Bocklet und Bad Brückenau, welche in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, bietet sich Nüdlingen mit seiner Hügellandschaft zwischen dem Schlossberg und dem Altenberg an.

**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 51.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 24.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

**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.



**Número de propiedad: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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