

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Magníficas vistas sobre Bad Neustadt: casa familiar con apartamento independiente

Número de propiedad: 25221048



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

PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 322 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

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

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25221048                                       |
| Superficie habitable | ca. 322 m²                                     |
| Habitaciones         | 11                                             |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1978                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 525.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                              |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 23.02.2035                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 195.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1978                   |

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propiedad



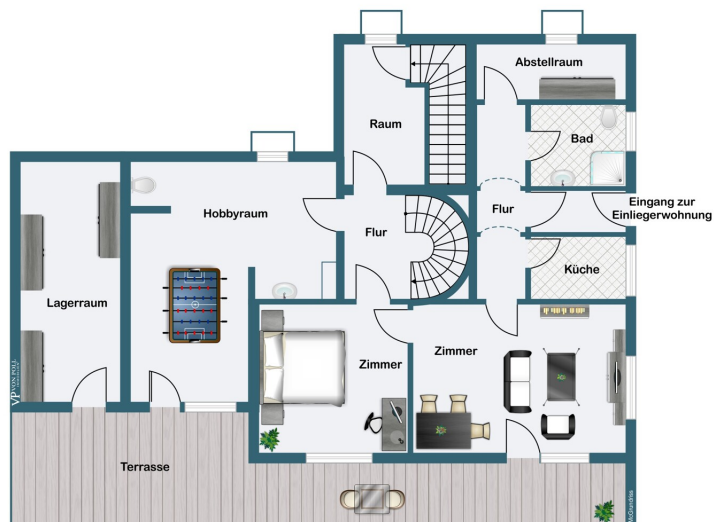
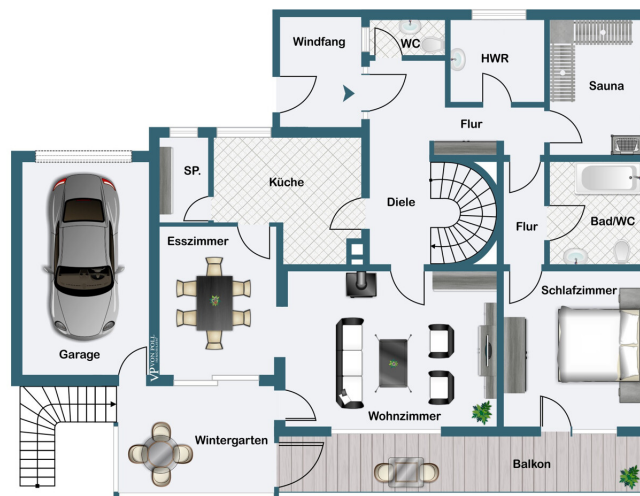
Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

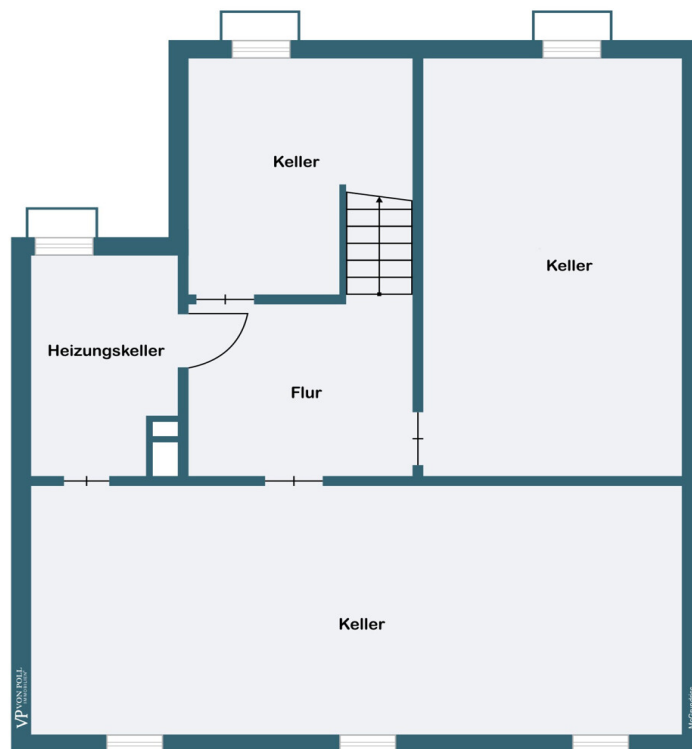
## La propiedad



Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Una primera impresión

Una atractiva propiedad con diversas posibilidades en una ubicación ideal para familias. Esta casa combina comodidad, flexibilidad y seguridad, ofreciendo la base ideal para diversos estilos de vida. Ya sea como una espaciosa vivienda familiar, una casa multigeneracional, con espacio para una oficina o consultorio, o como una inversión rentable, las posibilidades son múltiples. El apartamento independiente con entrada propia es especialmente práctico. Es perfecto para abuelos, hijos adultos o incluso para alquilar, creando un equilibrio entre privacidad y proximidad. Las habitaciones del sótano también se pueden alquilar si es necesario, lo que simplifica aún más la financiación de la casa. La tranquila ubicación ideal para familias garantiza una calidad de vida excepcional: los niños pueden crecer sin preocupaciones, mientras que los adultos disfrutan de la idílica tranquilidad y del cómodo acceso a todos los servicios. Desde aquí, no solo se disfruta de impresionantes vistas panorámicas, sino que también se tiene fácil acceso a escuelas, guarderías e instalaciones recreativas. Otra ventaja: los bajos costes energéticos. Esto es posible gracias a un moderno sistema de calefacción de gas con sistema solar térmico integrado y un sistema fotovoltaico con almacenamiento, que reduce significativamente los costes de electricidad. Entre 2018 y 2024, la propiedad se sometió a extensas renovaciones y modernizaciones para garantizar que cumpliera con los más altos estándares de eficiencia energética y confort. Con estas inversiones, no solo adquirirá una propiedad, sino un hogar que impresionará hoy y mañana: una inversión sólida, bien mantenida y lista para la siguiente etapa de la vida de sus residentes. ¿Le interesa? Envíenos un correo electrónico o llámenos al +49 179 2274038.

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## 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)