

Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## RESERVADO Casa unifamiliar en entorno natural con potencial urbanizable

Número de propiedad: 25221058

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

- 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: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## De un vistazo

Número de propiedad	25221058
Superficie habitable	ca. 149 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2002
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	23.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	356.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## La propiedad



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





Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## La propiedad



Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## La propiedad





Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

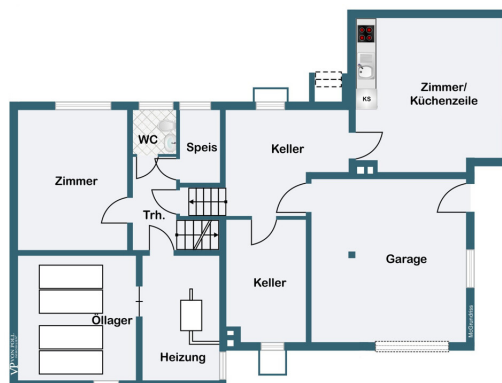
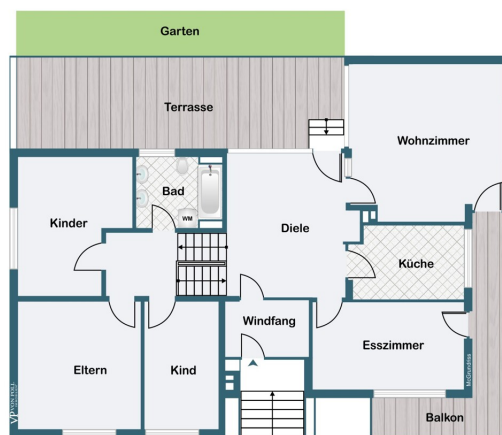
## La propiedad





Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

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

## Una primera impresión

¡Haga realidad su sueño de ser propietario de una vivienda! Bienvenido a su nuevo hogar: una encantadora casa unifamiliar que no deja nada que desear. Descubra el potencial de esta propiedad y, tras una reforma y algunas reformas, cree su nuevo hogar. Esta casa unifamiliar impresiona por su cuidada distribución, su distribución ideal, sus luminosos espacios y su amplio espacio con múltiples opciones de uso. Disfrute de vivir en plena naturaleza, junto al bosque, con magníficas vistas a la vegetación circundante. Aquí, la paz, la naturaleza y la calidad de vida se unen en el corazón de una encantadora región vacacional. ¿Le ha interesado? Envíenos una consulta por correo electrónico o contáctenos al +49 179 2274038.

Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Detalles de los servicios

### 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



Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)