

Nüdlingen

# Hall de production et de vente au cœur de Nüdlingen

CODE DU BIEN: 25221004



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

PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.151 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221004	Prix d'achat	570.000 EUR
Année de construction	1985	Hangar/dépôt/usine	Pavillon
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2022
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 846 m²

CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Une première impression

Cette spacieuse propriété combine espaces résidentiels et commerciaux sur un terrain d'environ 1 151 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée mesure environ 580 m<sup>2</sup> et le premier étage environ 266 m<sup>2</sup>. Depuis le 31 mai 2011, elle est équipée d'un système photovoltaïque de 50 kW. L'électricité produite est injectée dans le réseau municipal, sans système de stockage par batterie. Le propriétaire perçoit environ 12 000 € nets par an pour cette électricité ; le contrat court jusqu'en 2031. La toiture a été isolée en 2011 et une nouvelle chaudière à gaz a été installée en 2022. Les coûts de chauffage s'élèvent à environ 2 500 € à 3 000 € par an. Par ailleurs, un droit de passage a été acquis pour 10 000 €, permettant l'accès à une voie d'accès supplémentaire (adjacente à la route principale). Le propriétaire conservera la scie circulaire de l'atelier ; le reste du stock et du matériel est inclus dans le prix de vente. Située dans une zone mixte, la propriété offre la possibilité de combiner habitation et activité professionnelle. Une pièce commune a été aménagée au premier étage de l'entrepôt. Elle pourrait éventuellement servir d'espace de vie. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite !



CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Détails des commodités

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>

**CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 51.40 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 24.10 kwh/(m²\*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 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.



CODE DU BIEN: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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