

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Vue magnifique sur Bad Neustadt - maison familiale avec appartement indépendant

CODE DU BIEN: 25221048



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

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 322 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 782 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

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

CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221048
Surface habitable	ca. 322 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1978
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	195.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété



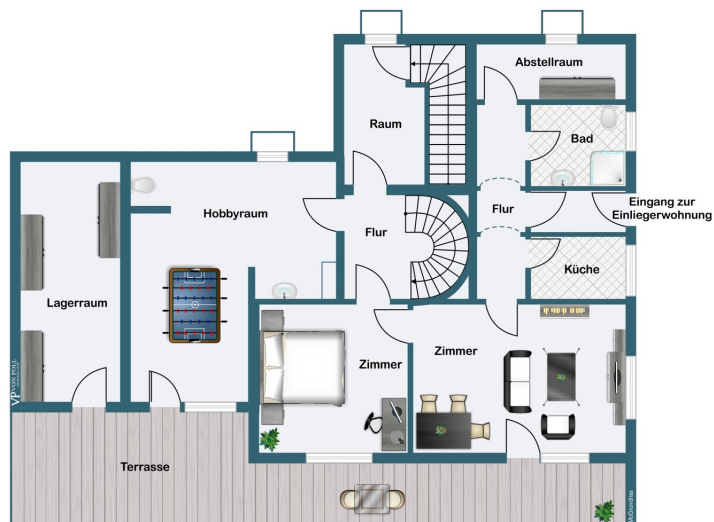
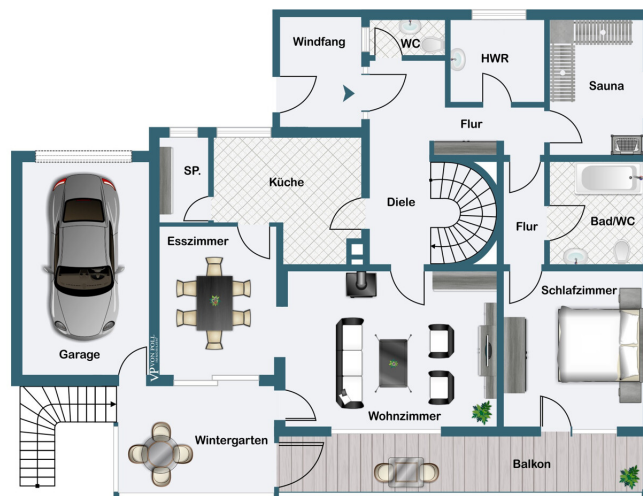
CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## La propriété

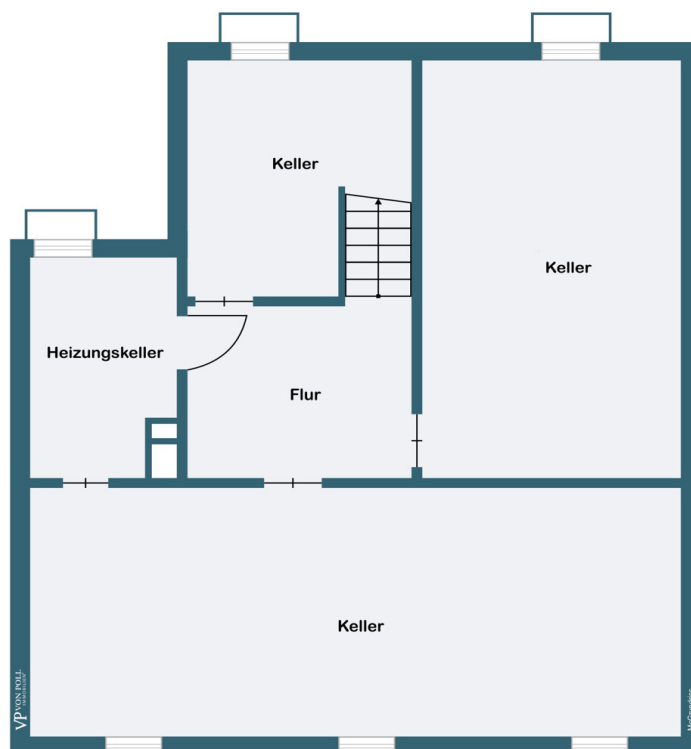
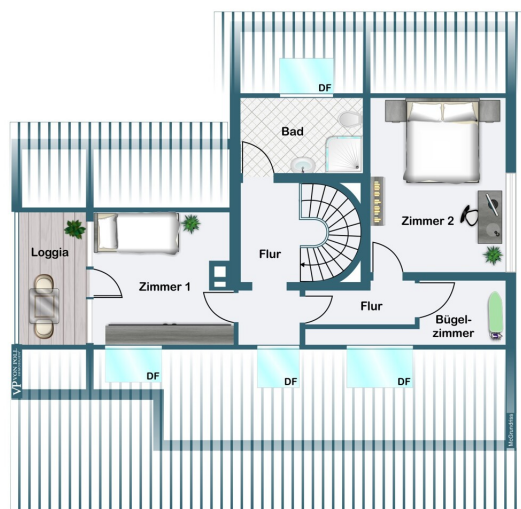


CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## Une première impression

Une propriété attrayante aux multiples possibilités, située dans un quartier familial. Cette maison allie confort, flexibilité et sécurité future, offrant un cadre idéal pour de nombreux modes de vie. Spacieuse maison familiale, maison multigénérationnelle, avec un espace bureau ou cabinet, ou encore investissement judicieux : les possibilités sont nombreuses. Le studio indépendant avec entrée privée est particulièrement pratique. Parfait pour les grands-parents, les enfants adultes ou même pour la location, il offre un équilibre idéal entre intimité et proximité. Les pièces du sous-sol peuvent également être louées, si besoin, simplifiant ainsi le financement de la maison. Le quartier calme et familial garantit une excellente qualité de vie : les enfants peuvent grandir en toute sérénité, tandis que les adultes profitent d'une tranquillité idyllique et d'un accès facile aux commodités. Vous bénéficierez d'une vue panoramique imprenable et les écoles, crèches et installations de loisirs sont à proximité immédiate. Autre atout : des coûts énergétiques très faibles. Ceci est rendu possible par un système de chauffage au gaz moderne, associé à un système solaire thermique intégré et à un système photovoltaïque avec stockage, qui réduit considérablement les factures d'électricité. Entre 2018 et 2024, la propriété a fait l'objet d'importantes rénovations et d'une modernisation complète, garantissant ainsi un confort et une efficacité énergétique optimaux. Grâce à ces investissements, vous n'acquerez pas seulement un bien immobilier, mais une demeure qui vous séduira aujourd'hui comme demain : un investissement judicieux, un logement bien entretenu, prêt pour la prochaine étape de la vie de ses occupants. Intéressé(e) ? Contactez-nous par e-mail ou par téléphone au +49 179 2274038.

CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld**

## 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

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

---

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