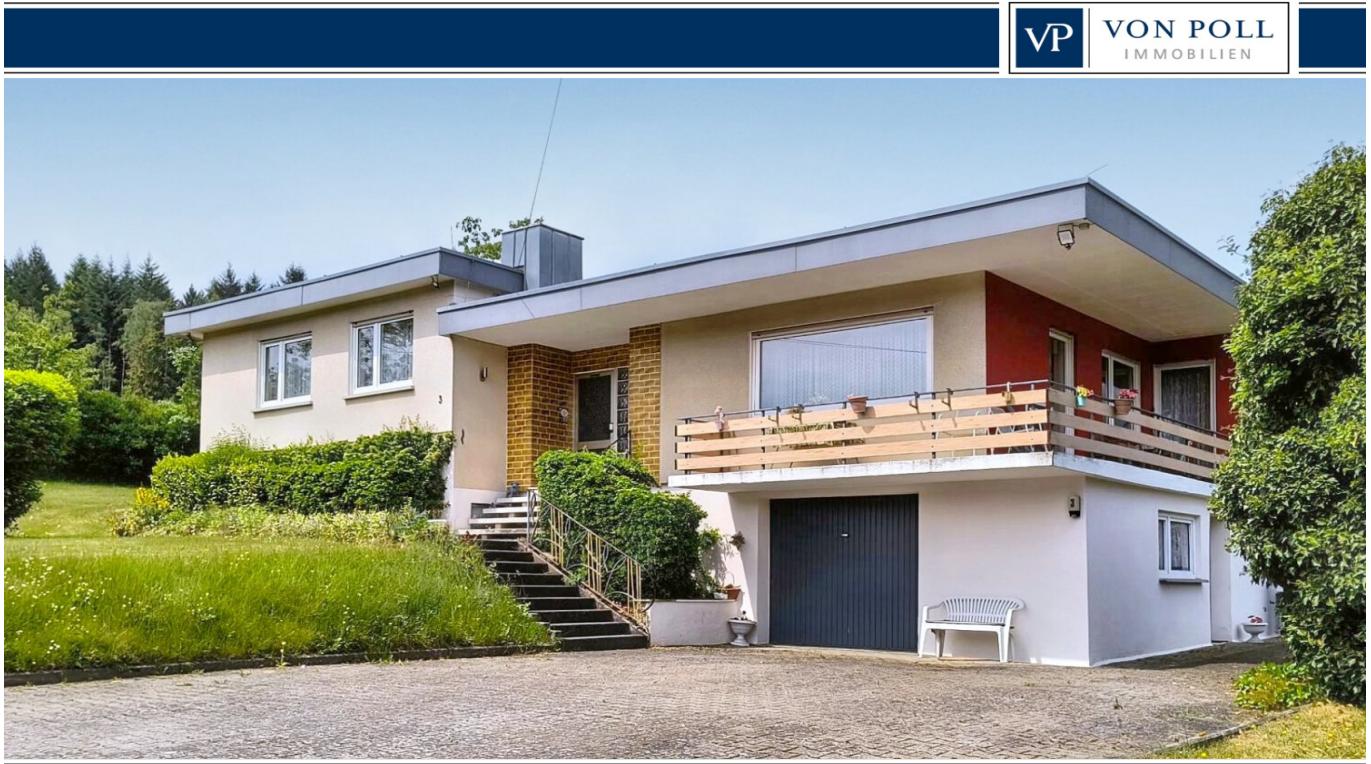


Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

?????????? ???? ??????????? ?? ??????? ???????????  
?? ??????????? ?? ???????????

????????? ??????????: 25221058



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

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 2.500 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25221058	????? ???????	280.000 EUR
???????????	ca. 149 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????????	5	???????????	???????????????
?????????? ???	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	1	????? ??????????????	2007
????? ??????????????	1971	???????	???????
????? ??????????????	2 x ????????????	???????	?????????, WC
	????? ????????????, 3 x ????????	???????	???????????, ??????, ???????????????
		???????	?????????, ????????

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???? ????????????	23.07.2035
?????????????????	
????????? ???	
???? ????????????	????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	356.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???? ????????????????	1972
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

?? ???????



???????? ?????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

?? ???????



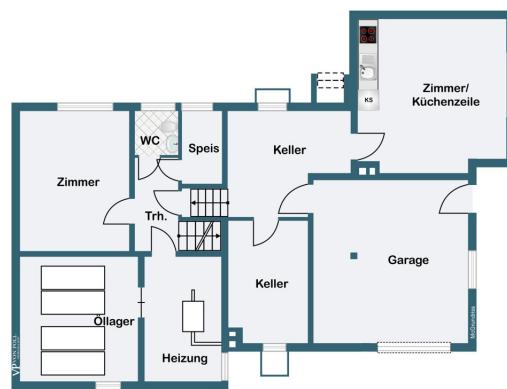
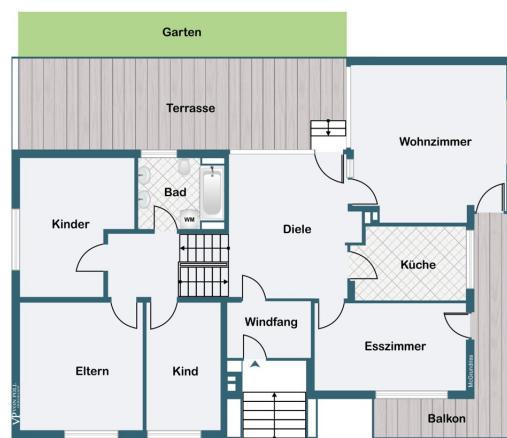
???????? ?????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

?? ???????



????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ?????? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## ??? ????? ????????

????????????? ?? ?????? ??? ??? ?????????????? ???????????! ?????? ?????? ??? ??? ???  
????? – ??? ??????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????????.  
????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ???, ??? ??? ?????????????? ???  
????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ??? ?????? ?????. ??? ? ??????????????  
????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ???, ??? ?????? ??? ??????,  
???? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???????  
?????. ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????, ??  
????????? ??? ??? ?????? ??????. ???, ? ??????, ? ??? ??? ?????? ?????? ???  
????????????? – ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????? ?? ?????????? ???; ?????? ??? ?????? ??? email ? ?? ?????????? ??  
????????????? ??? ??? +49 179 2274038.

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## ???????????????? ??? ????????

Erdgeschoss:

- \* Windfang
- \* Wohndiele mit Zugang zur Terrasse
- \* Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Küche
- \* Treppe zu den Schlafzimmern
- \* Schafzimmer
- \* Zwei Kinderzimmer
- \* Badezimmer

Untergeschoss:

- \* Ein weiteres beheiztes Zimmer
- \* Zimmer / Partyraum mit Küchenzeile
- \* WC
- \* Kellerräume
- \* Heizungsraum mit Dusche
- \* Große Einzelgarage

Separate Doppelgarage

Holzschuppen

Alter Obstbaumbestand

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

??? ??? ??? ??????????

Neustädtes 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.

???????? ?????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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