

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Csodálatos kilátás Bad Neustadtra - családi ház különálló apartmannel

VP azonosító: 25221048

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 322 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 782 m²

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Áttekintés

VP azonosító	25221048
Hasznos lakótér	ca. 322 m²
Szobák	11
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	525.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	23.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	195.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

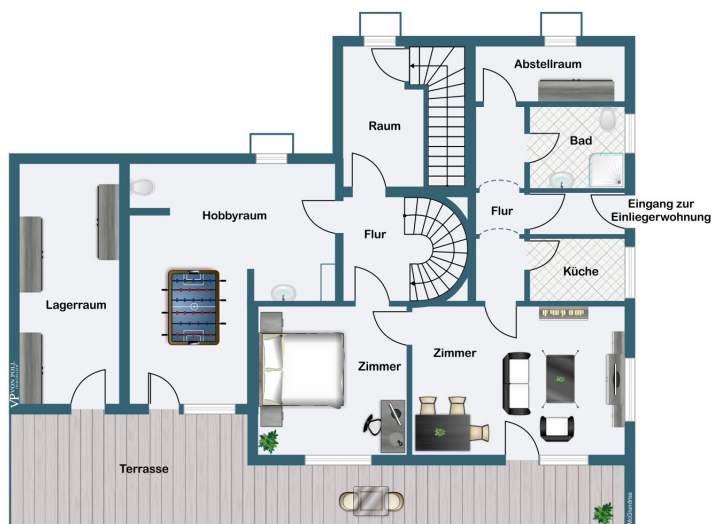
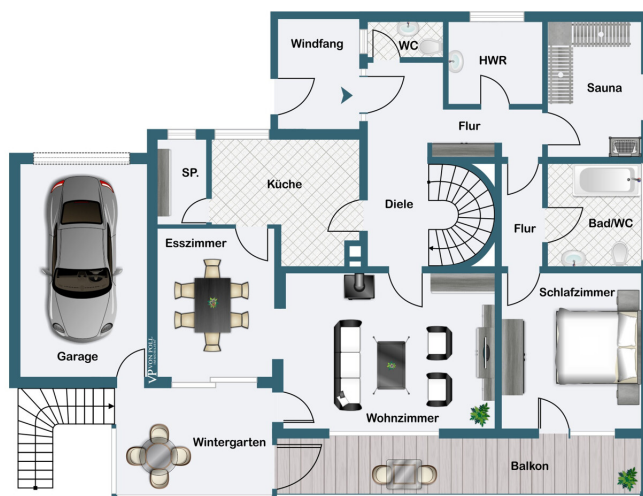
Az ingatlan

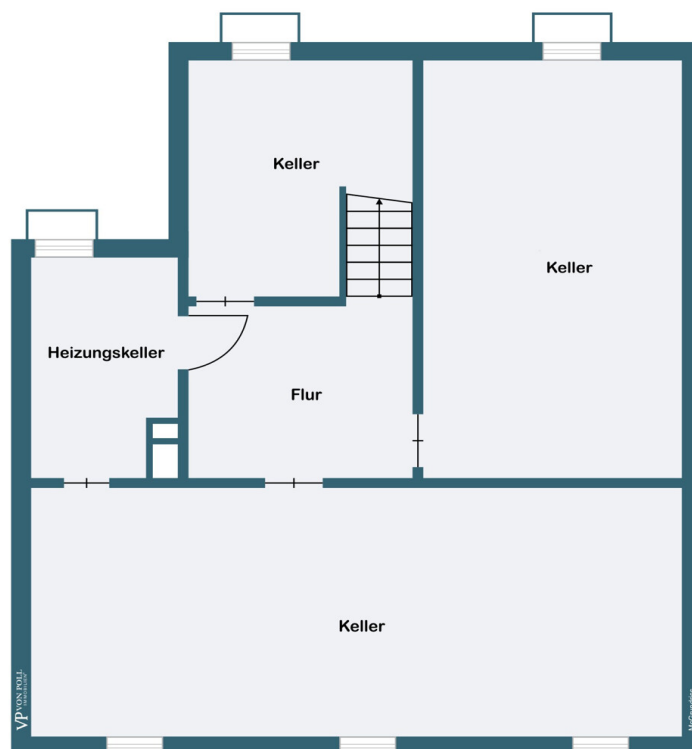
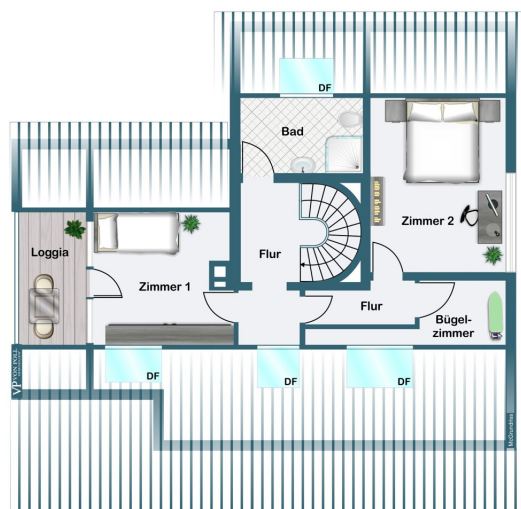


www.von-poll.com

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Az első benyomás

Vonzó ingatlan változatos lehetőségekkel, családbarát helyen. Ez a ház ötvözi a lakhatás kényelmét, a rugalmasságot és a jövőbeli biztonságot – ideális alapot nyújtva számos életstílushoz. Akár tágas családi otthonként, többgenerációs házként, irodának vagy rendelőnek megfelelő hellyel, akár jó befektetésként: a lehetőségek sokrétűek. A külön bejáratú, különálló nagymamalakás különösen praktikus. Tökéletes nagyszülők, felnőtt gyermekek számára, vagy akár bérbeadásra is – egyensúlyt teremtve a magánélet és a közelség között. Az alagsori szobák szükség esetén kiadhatók, ami tovább egyszerűsíti a ház finanszírozását. A csendes, családbarát helyszín tiszta életminőséget biztosít: a gyerekek gondtalanul nohetnek fel, míg a felnőttek élvezhetik az idilli nyugalmat és a szolgáltatások kényelmes elérését. Innen nemcsak lélegzetelállító panoráma nyílik, hanem iskolák, óvodák és szabadidős létesítmények is könnyen elérhetőek. További előny: a nagyon alacsony energiaköltségek. Ezt a modern gázfűtési rendszer teszi lehetővé integrált napkollektoros rendszerrel és egy tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszerrel, amely jelentősen csökkenti az áramköltségeket. 2018 és 2024 között az ingatlan átfogó felújításon és modernizáción esett át, biztosítva, hogy megfeleljen a legmagasabb energiahatékonysági és komfort szabványoknak. Ezekkel a befektetésekkel nem csupán egy ingatlant vásárol, hanem egy olyan otthont, amely ma és holnap is lenyugózó lesz – egy jó befektetés, jól karbantartott, és készen áll lakói életének következő szakaszára. Érdeklő? Akkor küldjön nekünk e-mailt, vagy hívjon minket a +49 179 2274038 telefonszámon.

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Részletes felszereltség

Erdgeschoss: ca. 144 m²

- * 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 m²

- * Geräumiges Zimmer mit Zugang zum Balkon
- * Weiteres Zimmer
- * Kleines Zimmer / Bügelzimmer
- * Badezimmer mit Dusche

Untergeschoss :

- * Einliegerwohnung mit separatem Eingang : (ca. 69 m² Wohnfläche)
- * Wohnzimmer
- * Schlafzimmer
- * Küche
- * Flur
- * Badezimmer mit Dusche und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- * Speisekammer
- * Party-Raum (ca.28 m² Wohnfläche) mit Terrasse (ca. 20 m²) 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 m²)
- * Heizungsraum
- * Entkalkungsanlage und Wasserwächter

- * Garage mit elektrischem Rollltor
- * Raum für Gartengeräte

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com