

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Csodálatos kilátás Bad Neustadtra - családi ház különálló apartmannal

VP azonosító: 25221048



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 322 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 782 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Áttekintés

VP azonosító	25221048	Vételár	525.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 322 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	11	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Modernizálás / felújítás	2023
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1978	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	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	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.02.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



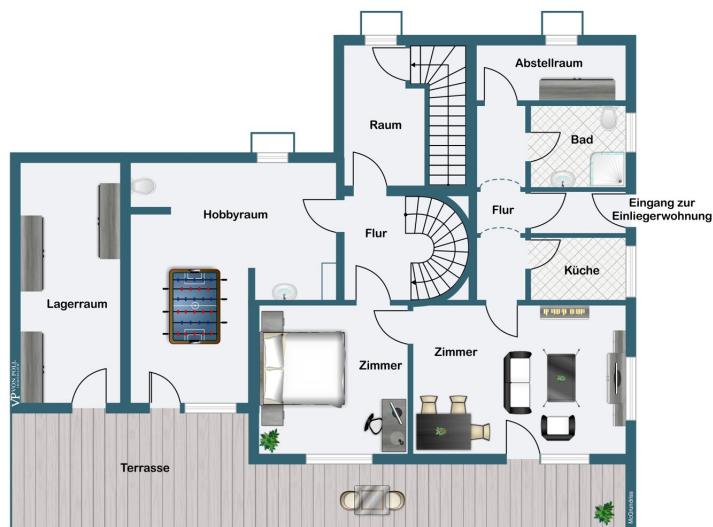
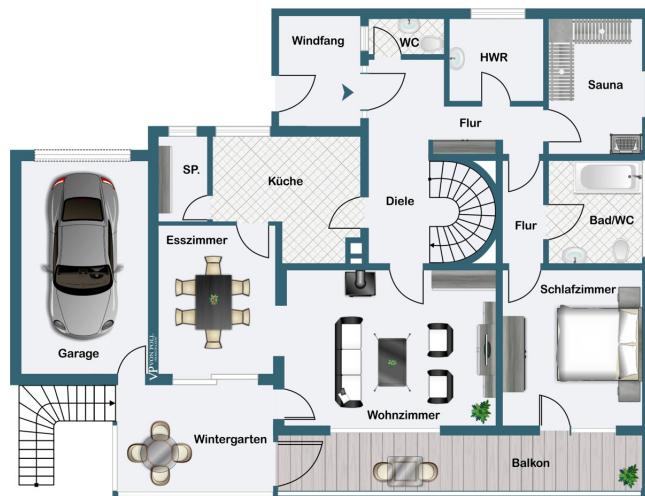
VP azonosító: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

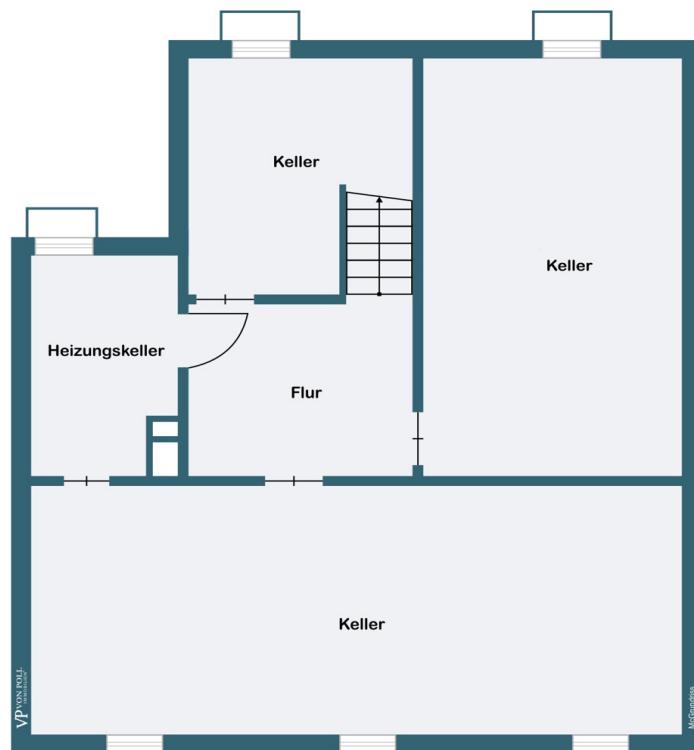
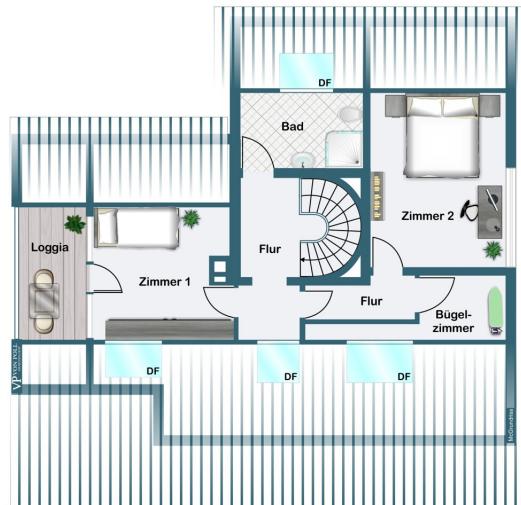
## Az ingatlan



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

## 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 elso benyomás

Vonzó ingatlan változatos lehetőségekkel, családbarát helyen. Ez a ház ötvözi a lakhatás kényelmét, a rugalmasságot és a jövöbeli biztonságot – ideális alapot nyújtva számos életstílushoz. Akár tágas családi otthonként, többgenerációs házként, irodának vagy rendelonek megfelelő helyvel, akár jó befektetésként: a lehetőségek sokrétuek. A külön bejáratú, különálló nagymamalakás különösen praktikus. Tökéletes nagyszülok, felnott 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 elérhetők. További előny: a nagyon alacsony energiaköltségek. Ezt a modern gázfutási rendszer teszi lehetővé integrált napkollektoros rendszerrel és egy tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszerrel, amely jelentesen 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 lenyűgöző lesz – egy jó befektetés, jól karbantartott, és készen áll lakói életének következő szakaszára. Érdekli? 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 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 Rolltor
- \* 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 Energiebedarfssausweis 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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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