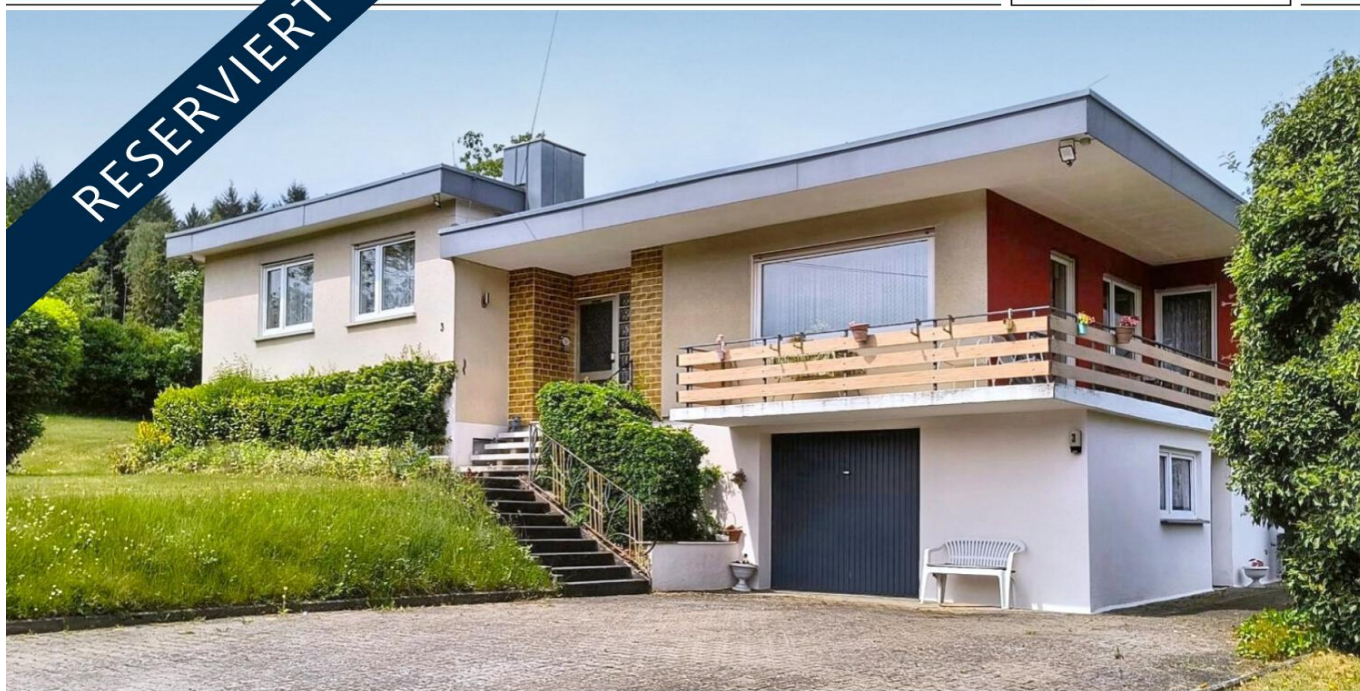


Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

# FENNTARTVA Családi ház természeti környezetben, fejlesztési potenciállal

VP azonosító: 25221058

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 2.500 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

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

VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Áttekintés

VP azonosító	25221058	Vételár	280.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3	Modernizálás / felújítás	2007
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1971	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs		

VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	356.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Az ingatlan



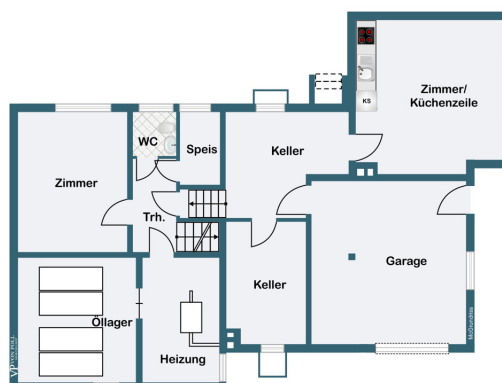
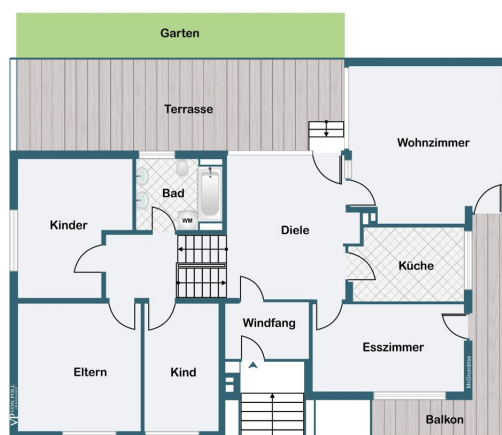
VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## **Az első benyomás**

Valósítsa meg álmait a saját otthonról! Üdvözöljük új otthonában – egy bájos, családi házban, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Fedezze fel az ingatlanban rejlő lehetőségeket, és felújítás, valamint némi átalakítás után teremtse meg új otthonát. Ez a családi ház átgondolt elrendezésével, ideális alaprajzával, világos lakótereivel és tágas, sokoldalúan felhasználható tereivel lenyugózó. Élvezze a természetközeli életet, közvetlenül az erdő szélén, a környező zöld környezet csodálatos kilátásával. Itt a béke, a természet és az életminőség találkozik – egy elbűvölő üdülőövezet szívében. Felkeltette érdeklődését? Akkor küldjön ajánlatkérést e-mailben, vagy forduljon hozzánk bizalommal a +49 179 2274038 telefonszámon.

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## **Részletes felszereltség**

### **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**

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## **Minden a helyszínrol**

Neustaedtles 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.

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.**

**VP azonosító: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtles**

## **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 felelősségkizárásához*

---

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