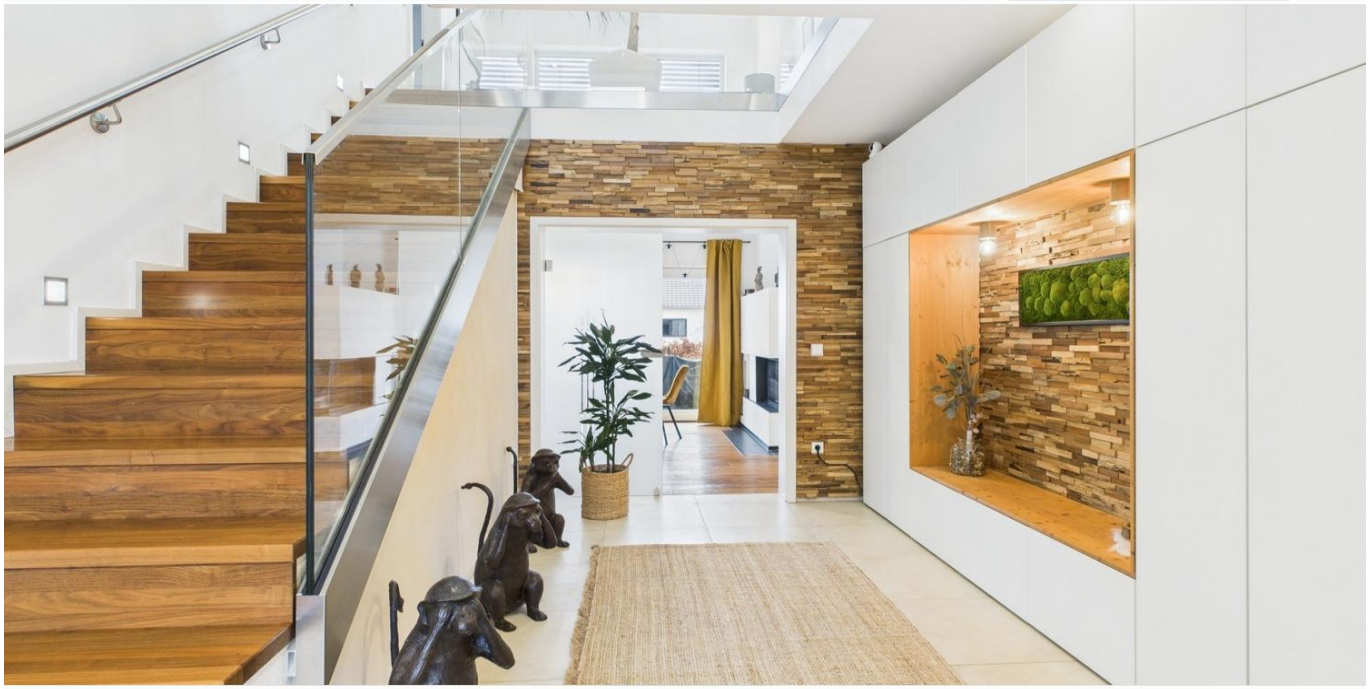
Rödelmaier

Nachhaltig wohnen – stilvolles EFH mit PV-Anlage in familienfreundlichem Neubaugebiet

CODICE OGGETTO: 25221019



PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 180 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.158 m^2

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221019
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	730.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.31 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Una prima impressione

Eine Immobilie für hohe Wohnansprüche. Hier erwartet Sie ein modernes, neuwertiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Die Immobilie überzeugt mit offener Raumgestaltung und wohnlicher Atmosphäre. Lichtdurchflutete Räume und ein durchdachter Grundriss charakterisieren dieses schicke Familiendomizil. Auf zwei Etagen finden Sie hier gehobenen Wohnkomfort in hellen Räumen. Bei der baulichen Ausführung wurde Wert auf die Verwendung hochwertiger, schadstoffarmer Materialien, sowie einer modernen Ausstattung, gelegt. Bodentiefe Fensterfronten mit programmierbaren, elektrischen Außenjalousien ermöglichen Ihnen, in der warmen Jahreszeit, die Erweiterung des Wohn-/ Essbereiches zum Garten, unter Einbeziehung der Terrassen. Und in Wintermonaten verwöhnt Sie ein offener Kamin, der Ihnen behagliche Stunden garantiert. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein weiteres Zimmer, das aktuell als Wellnessraum mit Infrarotsauna genutzt wird. Hier ist auch ein Kinder-/ oder Gästezimmer möglich. Anliegend befindet sich ein großzügiges Gäste-WC mit Dusche. Eine schicke Massivholztreppe mit Glasgeländer führt von der Diele ins Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, das schicke Masterbad, sowie zwei Kinderzimmer. Der mit hohen Rotbuchenhecken eingewachsene Garten, lädt Kinder zum Spielen ein. Neben Pool und Spielhaus, kann auch ein großes Trampolin mit übernommen werden. Wurde Ihr Interesse an diesem modernen Familiendomizil geweckt? Dann senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-2274038

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Dettagli dei servizi

Erdgeschoss: Eichenparkett, Fußbodenheizung
* Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit offenem Kaminofen, bodentiefen Fensterfronten und rundum Zugang zur Terrasse und in den Garten
* Moderne, hochwertige Küche mit Induktionskochfeld, Herd und Dampfgarer
* Anliegend zur Küche sind Speiskammer und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur seitlichen Terrasse und zur Garage
* Gästezimmer / Büro / Kinderzimmer
* Großes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
* Einladende, großzügige Diele mit Massivholzeinbauschränken
* Breite Massivholztreppe ins Obergeschoss mit Edelstahlgeländer und transparentem Sicherheitsglas
Obergeschoss: keine Fußbodenheizung in den Schlafzimmern
* Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten, anliegendem Ankleidezimmer und Zugang zum Badezimmer
* Großes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und freistehender Designerbadewanne, Fußbodenheizung
* Zwei geräumige, freundliche Kinderzimmer mit abschließbaren Fenstern
* Praktischer Abstellraum mit Zugang in den Spitzboden
* Lichtdurchflutete Galerie mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten
Sonstiges:
* Infrarotsauna
* Smarthome
* Videosprechanlage
* Teilüberdachte Terrasse (Sonnensegel), ca.100m²
* Pflegeleicht angelegter Garten mit umlaufender hoher Rotbuchenhecke
* Pool
* Kinderspielhaus mit Klettergerüst
* Extra große Doppelgarage mit elektrischen Rolltor (vom Haus steuerbar) und Bereich für Werkstatt Technikraum
* PV-Anlage (6,5 kWp) mit Einspeisungsvertrag bis 2038 (12 cent)
* Solaranlage für Warmwasser
* Dach: Aufsparrendämmung und Bodendämmung
* Mauerwerk: Porotonstein 49 cm

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Rödelmaier gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt an der Saale im Landkreis Rhön- Grabfeld. Der kleine Ort mit ca. 1000 Einwohnern bietet naturnahes Wohnen mit einer hohe Lebensqualität. Im ortsansässigen Kindergarten St. Ägidius Rödelmaier können bis zu 75 Kinder betreut werden. Die Grundschule befindet sich in Herschfeld, weiterführende Schulen in Bad Neustadt, Münnerstadt und Bad Königshofen. Zahlreiche Vereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot für alle Generationen. Über die anliegende B279 erreicht man das 6 km entfernte Bad Neustadt in wenigen Minuten. Der Campus ist nur 5 km entfernt. Diese Strecke lässt sich auch ideal mit dem Fahrrad zurücklegen. Die Autobahnauffahrt zur A 71 wird in wenigen Minuten erreicht und bietet eine ideale Verbindung zum Autobahnkreuz Werneck mit Anschlüssen zur A71 Richtung Bamberg und zur A7 Richtung Kassel und Würzburg.

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 72.31 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Hassfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com