

Nüdlingen

# Capannone di produzione e vendita nel cuore di Nüdlingen

Codice oggetto: 25221004



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.151 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

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

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>25221004</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>570.000 EUR</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1985</b>	<b>Capannone/magazzino/fabbrica</b>	<b>Padiglione</b>
		<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2022</b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 846 m<sup>2</sup></b>

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas naturale pesante</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.11.2034</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1985</b>

Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Una prima impressione

Questa spaziosa proprietà combina spazi residenziali e commerciali su circa 1.151 m<sup>2</sup> di terreno. Il piano terra è di circa 580 m<sup>2</sup> e il primo piano di circa 266 m<sup>2</sup>. Dal 31 maggio 2011, l'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico da 50 kW. Non è presente un sistema di accumulo a batteria, poiché l'elettricità viene immessa in rete tramite il comune. Il proprietario riceve circa 12.000 euro netti all'anno per l'elettricità immessa in rete; il contratto è valido fino al 2031. Il tetto è stato isolato nel 2011 e una nuova caldaia a gas è stata installata nel 2022. Le spese di riscaldamento si aggirano tra i 2.500 e i 3.000 euro all'anno. Inoltre, è stato acquisito un diritto di passaggio per 10.000 euro, che consente l'accesso a un'ulteriore strada di accesso (adiacente alla strada principale). Il proprietario prenderà la sega circolare dall'officina; il resto dell'inventario e delle attrezzature sono inclusi nel prezzo di acquisto. L'immobile si trova in una zona ad uso misto, che consente di combinare vita e lavoro. Al primo piano del magazzino è stata ricavata una sala comune, potenzialmente utilizzabile come spazio abitativo. Contattateci per fissare una visita!

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Dettagli dei servizi**

**Das Objekt bietet:**

- Werkstatt ca 92,2 m<sup>2</sup>
- Brotzeitraum ca 9,7 m<sup>2</sup>
- WC ca 5 m<sup>2</sup>
- Außenhalle ca 200,2 m<sup>2</sup>
- Innenhalle ca 200.3 m<sup>2</sup>
- Innenhof ca 150 m<sup>2</sup>
- Ladengeschäft für den Verkauf ca 74 m<sup>2</sup>
- 1. Stock Ausstellung Verkauf ca 266.7 m<sup>2</sup>
- 1. Stock zwei Büro's je ca 11 m<sup>2</sup>
- 1. Stock „einziehbare Wohnung“ ca 47 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Tutto sulla posizione**

**Nüdlingen liegt in der Region Main-Rhön etwa 3 km nordöstlich von Bad Kissingen.**

**Durch Nüdlingen führt die B 287 als Verbindung von Hammelburg nach Münnersstadt und zur B 19 Richtung Schweinfurt.**

**Die Gemeinde Nüdlingen liegt im Landkreis Bad Kissingen an den südlichen Ausläufern der Rhön. Der Naturpark Bayerische Rhön, der seit 1991 von der UNESCO zum Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde, bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen.**

**Aufgrund seiner zentralen Lage bietet Nüdlingen somit die optimalen Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderurlaube. Aber auch für Besuche der drei bayerischen Staatsbäder Bad Kissingen, Bad Bocklet und Bad Brückenau, welche in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, bietet sich Nüdlingen mit seiner Hügellandschaft zwischen dem Schlossberg und dem Altenberg an.**

**Codice oggetto: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 51.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 24.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

**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: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## **Partner di contatto**

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

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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