

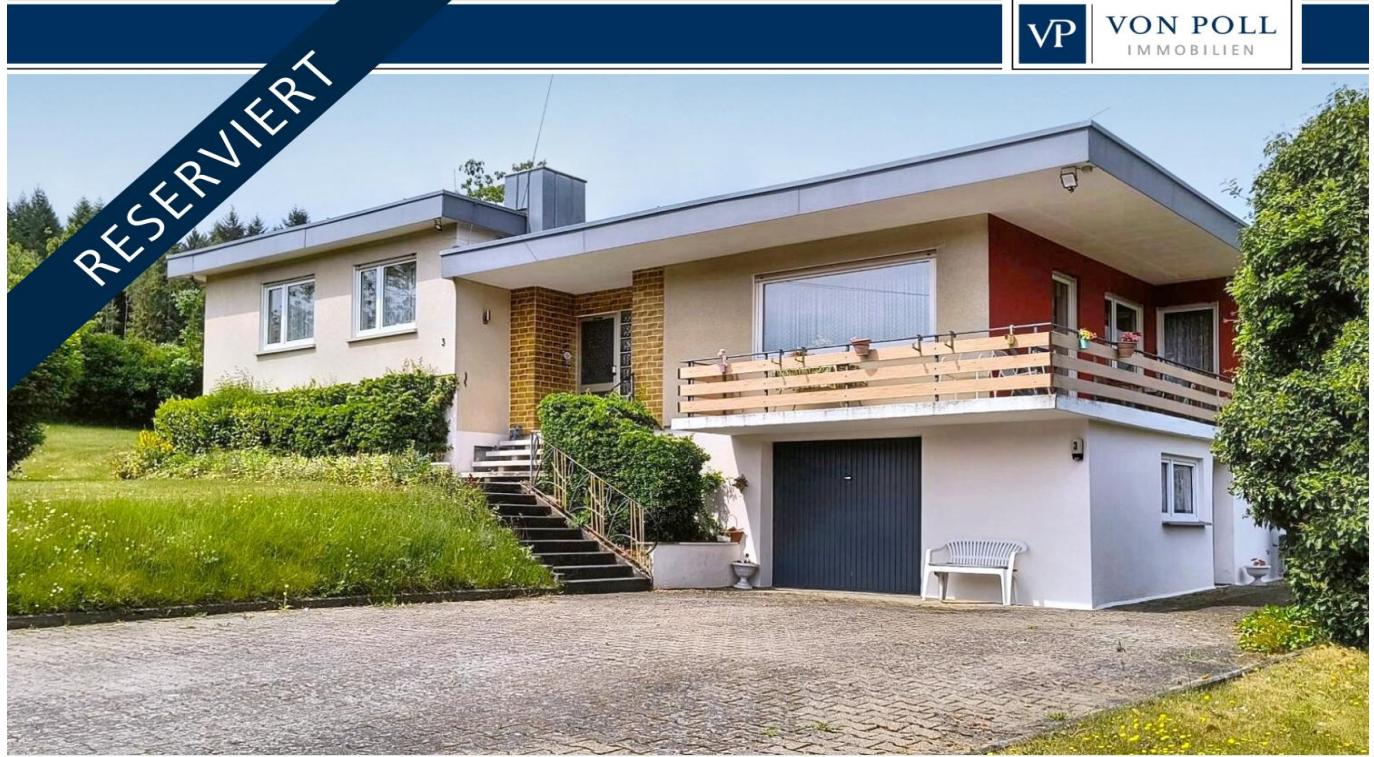
Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## RISERVATO Casa indipendente in contesto naturale con possibilità di sviluppo

*Codice oggetto: 25221058*

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

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

Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221058	Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Bagni	1	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1971	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

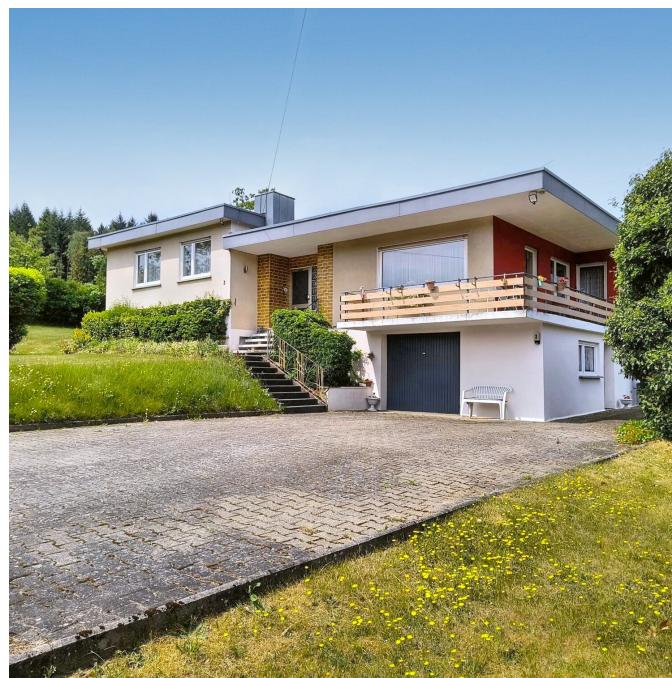
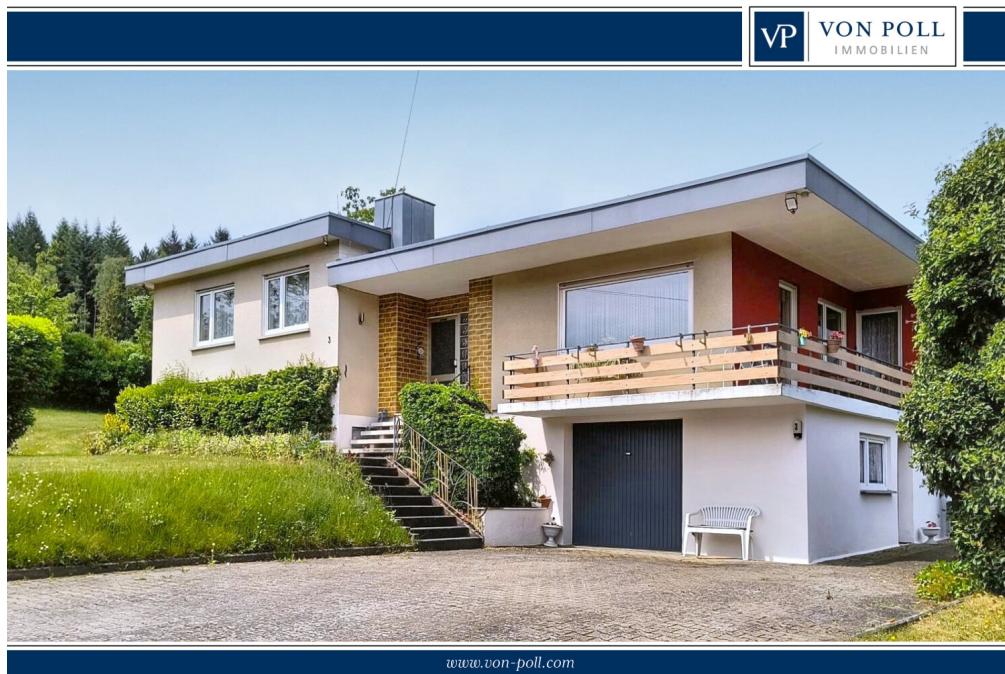
Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	356.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## La proprietà



Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## La proprietà



Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## La proprietà



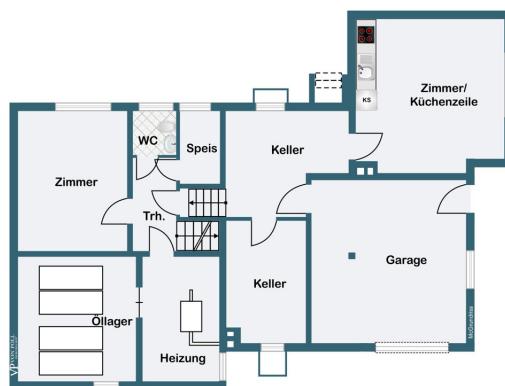
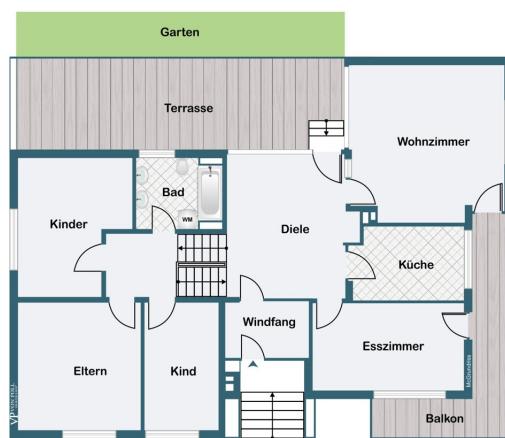
Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## La proprietà



Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes**

## Una prima impressione

Realizza il tuo sogno di diventare proprietario di una casa! Benvenuti nella vostra nuova casa: un'affascinante casa indipendente che non lascia nulla a desiderare. Scoprite il potenziale di questa proprietà e, dopo la ristrutturazione e alcuni lavori di ristrutturazione, create la vostra nuova casa. Questa casa indipendente colpisce per la sua disposizione ben studiata, la planimetria ideale, gli spazi abitativi luminosi e gli ampi spazi con opzioni di utilizzo versatili. Godetevi la vita a stretto contatto con la natura, proprio ai margini del bosco, con una magnifica vista sul verde circostante. Qui, pace, natura e qualità della vita si fondono, nel cuore di un'incantevole regione turistica. Ha suscitato il vostro interesse? Inviateci una richiesta via e-mail o contattateci al numero +49 179 2274038.

Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes**

## Tutto sulla posizione

Neustädtes 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.

**Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.  
**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25221058 - 97647 Nordheim vor der Rhön / Neustädtes

## 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)