

Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

# Herrlicher Blick über Bad Neustadt - Familiendomizil mit Einliegerwohnung

*Número da propriedade: 25221048*



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

**PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 322 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 782 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	25221048	Preço de compra	525.000 EUR
Área	ca. 322 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Casas de banho	3	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1978	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.02.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## O imóvel



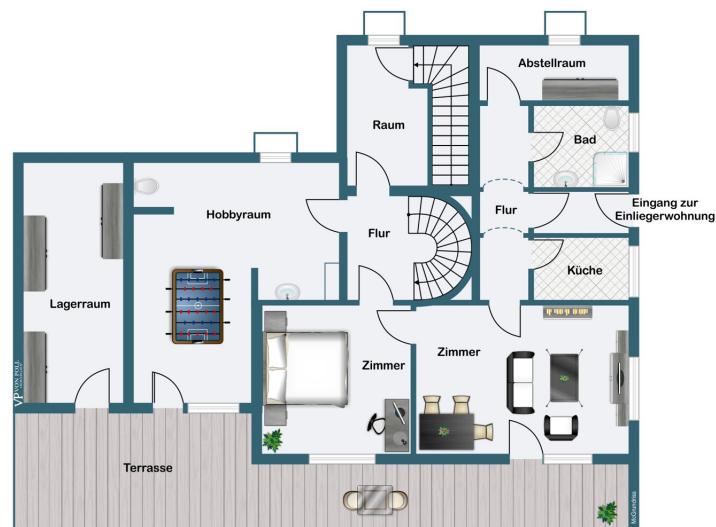
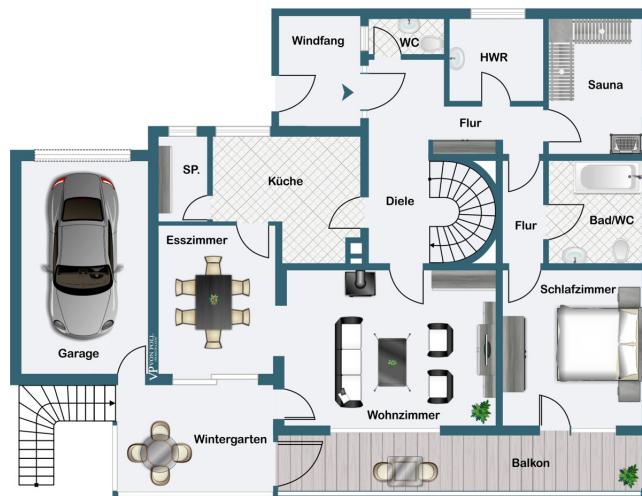
Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

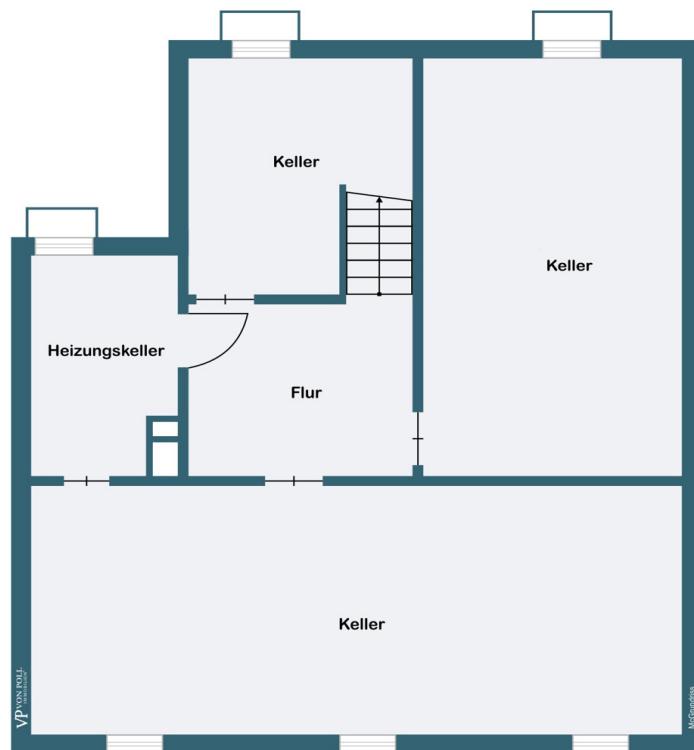
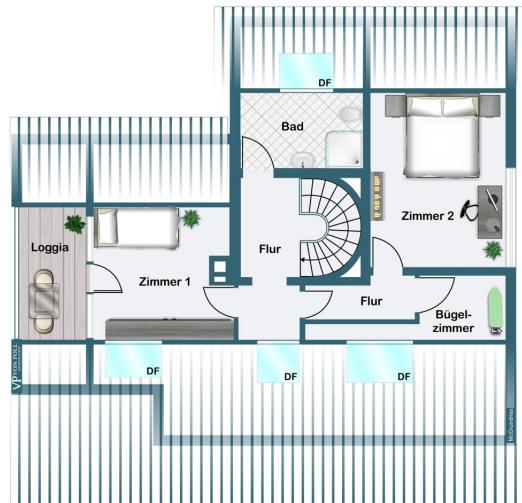
## O imóvel



Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Uma primeira impressão

Attraktive Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten in familienfreundlicher Lage.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und Zukunftssicherheit – und bietet damit eine ideale Grundlage für viele Lebensentwürfe. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, mit Platz für ein Büro oder eine Praxis, oder als wertbeständige Kapitalanlage: Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Besonders praktisch ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie eignet sich perfekt für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung – und schafft so eine Balance aus Privatsphäre und Nähe. Auch die Räume im Untergeschoss können bei Bedarf vermietet werden, was die Finanzierung des Hauses zusätzlich erleichtert.

Die ruhige, familienfreundliche Lage sorgt für Lebensqualität pur: Kinder können unbeschwert aufwachsen, während Erwachsene die idyllische Ruhe und gleichzeitig die gute Anbindung genießen. Von hier aus haben Sie nicht nur einen traumhaften Weitblick, sondern auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in greifbarer Nähe.

Ein weiterer Pluspunkt: Die sehr niedrigen Energiekosten. Möglich machen dies eine moderne Gasheizung mit integrierter Solaranlage sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Stromkosten erheblich reduziert. Zwischen 2018 und 2024 wurde zudem umfassend renoviert und modernisiert – so erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Komfort.

Mit diesen Investitionen erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, das heute wie morgen überzeugt – wertbeständig, gepflegt und bereit für den nächsten Lebensabschnitt seiner Bewohner.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Detalhes do equipamento

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



VON POLL  
REAL ESTATE

- \* Garage mit elektrischem Rolltor
- \* Raum für Gartengeräte

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25221048 - 97616 Bad Neustadt an der Saale / Herschfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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