

Bad Bocklet

Wohnen im Grünen – exklusives Familienhaus mit außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna

Número da propriedade: 26221036



PREÇO DE COMPRA: 590.000 EUR • ÁREA: ca. 378 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.720 m²

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

- **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: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Numa vista geral

Número da propriedade	26221036
Área	ca. 378 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	590.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	11.06.2028
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	64.30 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

O imóvel



Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

O imóvel



Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

O imóvel



Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

O imóvel



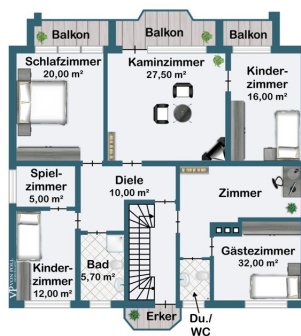
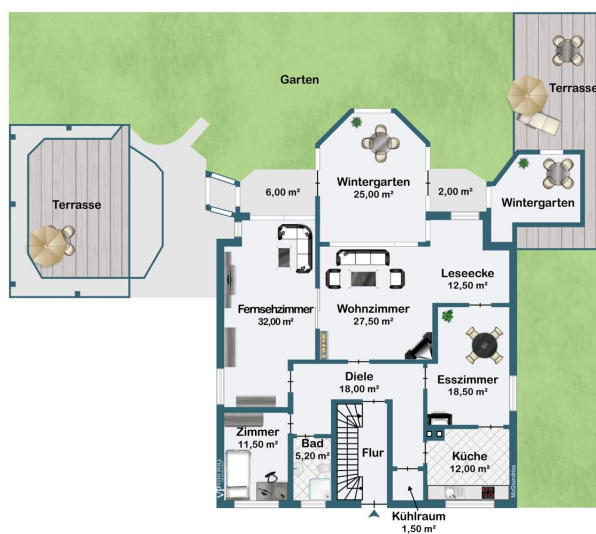
Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

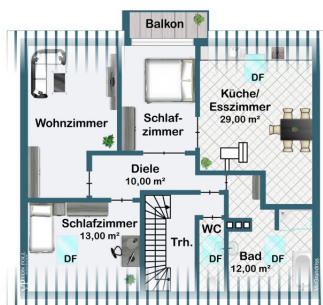
O imóvel



Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

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: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Uma primeira impressão

Die Kunst des Wohnens und Entspannens findet in dieser außergewöhnlichen Immobilie ihren Ausdruck.

Eingebettet in einen bezaubernden Garten, präsentiert sich diese großzügige Immobilie als ein individueller Wohnraum mit besonderem Ambiente. Die interessante Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen, die ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermitteln.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus – die drei Ebenen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich angelegte Garten: eine große Spiel- und Rasenfläche für Kinder, ein idyllischer Gartenteich, ein gemütlicher Pavillon, Palmen und liebevoll gestaltete Bereiche im Toskana-Stil schaffen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Für Erholung auf höchstem Niveau sorgen der Pool, die Sauna und der Wellnessbereich. Eine stilvolle Bar mit darunterliegendem Weinkeller rundet das besondere Wohnambiente perfekt ab.

Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln ist typisch für die Rhön und bietet einen langlebigen Witterungsschutz.

Eine Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Außenanlagen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Funktionalität dieses einzigartigen Objekts, dessen durchdachtes Gesamtkonzept keine Wünsche offenlässt. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen erwartet Sie.

Wurde Ihr Interesse an dieser interessanten Immobilie geweckt?

Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Detalhes do equipamento

Erdgeschoss: Fußbodenheizung, Bodenbelag mit spanischen Handformplatten

- Dielenbereich mit offenem Durchgang zum großzügigen Wohn- und Fernsehzimmer (in der Wand versenkte Schiebetür)
- Wohn-/ Essbereich mit breiter bodentiefe Fensterfront zum Wintergarten und Zugang zu einer Leseecke
- Wintergarten über 2 Etagen, Natursteinboden, Fußbodenheizung, automatisch gesteuerter Sonnenschutz
- Geräumige Einbauküche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen
- Speisekammer
- Gästezimmer
- Hochwertiges Gäste-WC mit Badewanne (Solnhofer Platten)

Obergeschoss: Hochwertiger, einheitlicher Fliesenboden

- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Innenbalkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- Kinderzimmer 1 mit Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 2 mit Zugang zum überdachten Balkon und zu einer Terrasse
- Designerbad mit großer, abgemauerter Dusche, Fußbodenheizung
- Kinderzimmer 3 / Gästezimmer mit Wohnbereich (Küchenanschlüsse vorhanden), Schlafzimmer und eigenem Badezimmer, separatem Zugang vom Treppenhaus

Dachgeschoss:

- Großer, heller Wohnbereich mit giebelhoher Deckenhöhe
- Schlafzimmer mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer / Schlafzimmer
- Einbauküche mit Essbereich
- Modernes Badezimmer
- Gäste-WC

Kellergeschoss : gefliest

- Große Einbauküche
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- Heizraum
- Partyraum mit interessanter Deckenbeleuchtung (hier Zugang zur Garage)
- Aufwendig gestaltete Bar mit Holzelementen aus historischen Balken, Wasseranschluss, Spüle, gemütliche Sitzgelegenheiten und Terrakottaboden
- Gäste-WC

Wellnessbereich:

- Pool mit automatischer Dosieranlage
- Whirlpool
- Dampfsauna
- Finnische Sauna
- Dusche
- Lufttrocknungsanlage

- * Pflegeleicht angelegter Garten mit Teich, Natursteinen, Palmen, Bambus und Sträuchern
- * Gartenhaus mit Sitzgelegenheit
- * 2 Terrassen
- * Werkstatt in separatem Gebäude, anliegend an den Garten
- * Doppelgarage unter der großen seitlichen Terrasse
- * Weitere Garage für 2 Fahrzeuge mit Zugang vom Untergeschoss

Sanierungen und Modernisierungen :

- * 2024 Einbau einer elektronischen Wasseruhr
- * 2024 Doppelstegplatten und Balken in der Kaltstube
- * 2023 Neue Filteranlage mit Glasperlen, neue Rohre und neue Heizung für den Pool
- * 2023 Fenster wurden überarbeitet, geschliffen und gestrichen
- * 2023 Neugestaltung des Vorgartens
- * 2021 Erneuerung einer Hausfassade
- * 2021 Teilweise neue Rollos im Wintergarten
- * 2021 neues Lüftungsrelais und Sanftanlasser (Platinen) für die Heizung
- * 2021 Lichtschränke für Toreinfahrt
- * 2021 Neues Dachfenster
- * 2020 Terrasse wurde neu abgedichtet, neue Platten wurden verlegt
- * 2019 Neue Küche 2. OG
- * 2019 teilweise neue Böden im 2. OG
- * 2017 technische Erneuerung der Poolanlage
- * 2009 Neue Heizung
- * 2006 Dach
- * 2006 Ausbau Dachgeschoss
- * 2005 / 1994 Fenster

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Tudo sobre a localização

Der hübsche Ortsteil Steinach liegt etwa 8 km von Bad Bocklet entfernt. Hier finden Sie alles Notwendige, was man für das tägliche Leben braucht. In Steinach ist eine Allgemeinarztpraxis, ein Zahnarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Nach Bad Kissingen und nach Bad Neustadt fährt man jeweils ca.15 Min.

Im benachbarten Bad Bocklet befindet sich eine Mittelschule sowie Einkaufsmöglichkeiten. Alle anderen weiterführenden befinden sich in Bad Neustadt, Bad Kissingen und Münnerstadt. Auch in Münnerstadt stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Bad Neustadt und Münnerstadt sind je 9 km entfernt, Bad Kissingen 12 km. Alle genannten Orte sind aufgrund eines gut ausgebauten Straßen- und Busnetzes zügig erreichbar.

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

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

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

www.von-poll.com