

Bad Neustadt an der Saale

# Viel Charme - Viel Platz - Viel Lebensqualität

Objektnummer: 24221035



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 557 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221035
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	322.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie



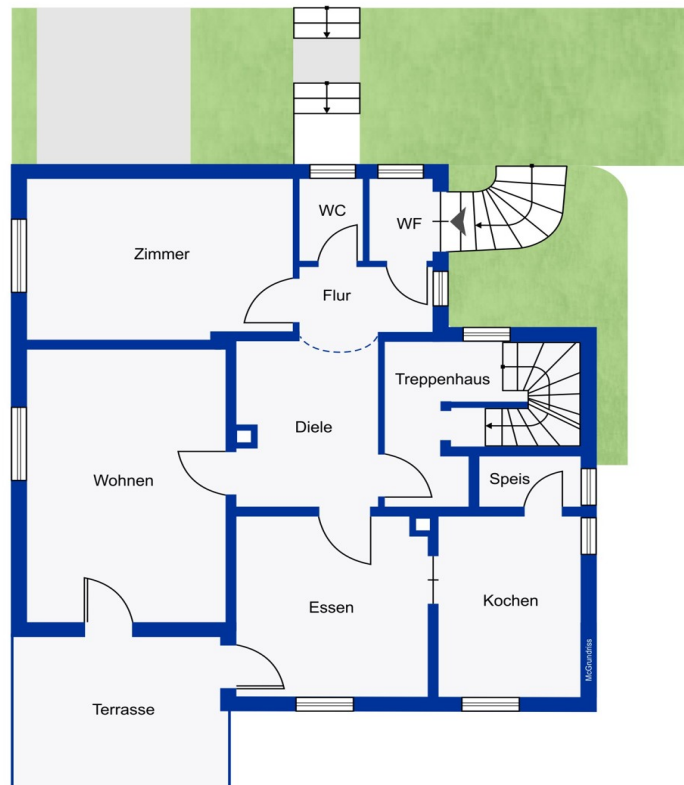
Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

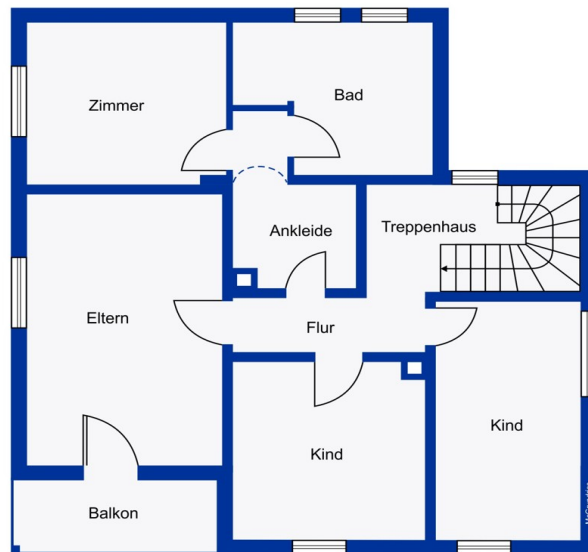
## Die Immobilie



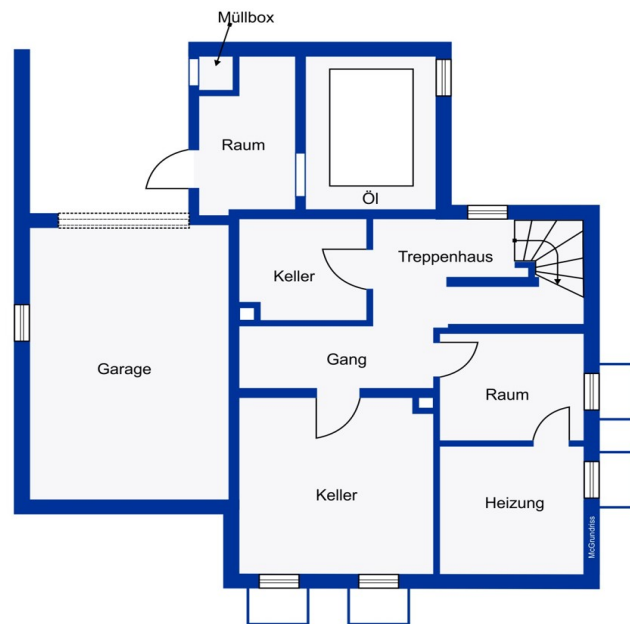
Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale**

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein großzügiges Platzangebot... Diese charmante Immobilie mit anliegender Werkstatt/ Atelier hat viel Potenzial und möchte entdeckt werden. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und Keller. Die unterkellerte Werkstatt / Atelier hat zwei beheizte Räume und ein WC. Das Erdgeschoss des Haupthauses ist großzügig geschnitten. In der geräumigen Diele befindet sich ein offener Kamin mit dem diese Etage zusätzlich zur Zentralheizung beheizen werden kann. Von der Diele, in der Solnhofener Platten verlegt sind, gelangt man ins gemütliche Esszimmer mit anliegender Küche, ins Wohnzimmer mit Kachelofen und in ein weiteres Zimmer in dem hochwertiges Hirnholz verlegt ist. Vom Esszimmer, sowie vom Wohnzimmer hat man Zugang zu einem überdachten Freisitz mit Blick in einen kleine blühenden Garten. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer. Neben dem Elternschlafzimmer mit hochwertigen Massivholzeinbauschränken und Zugang zum Balkon, sind drei weitere Zimmer / Kinderzimmer auf dieser Etage. Das Badezimmer ist großzügig geschnitten mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche. Sauna Freunde kommen hier ebenfalls auf ihr Kosten. Das Dachgeschoss ist zu einem gemütlichen Studio- Zimmer mit offenem Kamin und Waschgelegenheit ausgebaut. Von hier hat man einen wunderschönen Weitblick über die Rhön. Seitlich am Haus erschließt sich der Gartenbereich mit Rasenfläche und Gemüsebeeten. Hat dieses charmante Einfamilienhaus Ihr Interesse geweckt? Stellen Sie eine Anfrage per Email oder melden Sie sich unter 0179-2274038.

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss :

- großzügige Diele mit Solnhofener Platten, offener Kamin
- Wohnzimmer mit Parkettboden, Kachelofen ( Nachtspeicherofen ), Zugang zum überdachten Freisitz
- gemütliches Esszimmer mit Massivholzeinbauschränk, Zugang zum überdachten Freisitz
- Küche mit Parkettboden
- weiteres Zimmer / Büro mit Hirnholzparkettboden und Blick in den Garten
- Gäste WC

Obergeschoss :

- Schlafzimmer mit Parkettboden, Zugang zum Balkon
- 3 Kinderzimmer / Büro, teils mit Parkettböden
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken
- Sauna

Dachgeschoss :

- ausgebauter Studiozimmer mit Dachfenstern
- Stauraum

Innenhof mit überdachtem Freisitz und Zugang zur Werkstatt

2 Werkstattträume ( Atelier, Ausstellungsraum ), WC, teils unterkellert

Garage

Innenhof mit überdachten Freisitz

Gemüsegarten

**Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigem Wohngebiet in Bad Neustadt. Den Campus des Rhönklinikums erreicht man mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Der Autobahnanschluss zur A71 ist nur wenige Kilometer entfernt. Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Bad Neustadt ist die erste bayrische Modellstadt für Elektromobilität und arbeitet mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Schweinfurt-Würzburg zusammen.



Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24221035 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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