

Oberthulba – Oberthulba

# Schicke ETW mit neuer Heizung, Balkon und Garage

CODE DU BIEN: 24221049



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

SURFACE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24221049
Surface habitable	ca. 86 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	67.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## La propriété





CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## La propriété





CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Une première impression

Schicke 3-Zimmer-Wohnung in ortsruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss in Richtung der Straßenseite. Das Gebäude wurde im Jahr 1996 erbaut. Die Ölzentralheizung wurde 2022 für das Gebäude erneuert. Aufgrund dessen und der sehr guten Dämmung liegt der Energiewert bei B (67,1 kWh). Neben dem sonnigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, bietet die Wohnung ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Die Einbauküche ist im Preis enthalten. Das gepflegte Badezimmer bietet Ihnen eine begehbare Dusche sowie eine Badewanne. Diese Wohnung verfügt zusätzlich über einen Spitzboden, der als Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ebenso gehört zu dieser Wohnung eine Garage, welche sich hinter dem Gebäude befindet. Die Wohnung war bis zum 30.06.2024 vermietet. Prinzipiell eignet sich die Immobilie wunderbar als solide Kapitalanlage. Im Keller befindet sich der gemeinschaftliche Fahrradkeller sowie ein weiterer Raum der als großer Wasch- und Trockenraum genutzt wird. Das Hausgeld beträgt ca. 230 € und gliedert sich wie folgt: ca. 70 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage und ca. 160 € umlagefähige Kosten. Kontaktieren Sie uns gerne unter 0172-5187907 oder senden Sie uns eine Anfrage per Email.

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Détails des commodités

- gepflegtes Bad mit einer Badewanne sowie einer begehbaren Dusche
- lichtdurchfluteter, offener Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche ist im Preis enthalten Kühlschrank ist separat
- großzügiges Schlafzimmer
- sonniger Hobbyraum
- leicht zugänglicher Dachspitzboden
- Fahrradkeller
- Wäsche sowie Trockenraum
- Garage

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Tout sur l'emplacement

Von der Immobilie aus zur Weltkulturerbestadt Bad Kissingen sind es 12 Kilometer. Trotz der guten Verkehrsanbindung von Oberthulba gibt es im Ort zwei Allgemeinärzte, einen Zahnarzt sowie zwei Banken. Kinderfreundlich ist die Ortschaft auch da es einen Kindergarten sowie eine Grund- und Mittelschule gibt. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte mit Bäckereien und Metzgereien, eine Autowerkstatt, verschiedene Handwerksbetriebe, ein Gasthaus und eine Postfiliale sind ebenfalls im Ort zu finden. Der Markt Oberthulba liegt an den südlichen Ausläufern der Rhön inmitten des Thulbatals. Die naturnahe Landschaft wird durch ca. 2.353 ha Wald und mehrere größere landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Durch die zentrale Anbindung an die Autobahn A 7 sind die zahlreichen Pensionen, Gasthöfe und schön gelegenen Ferienwohnungen schnell und unkompliziert zu erreichen. Aktivitäten im Markt Oberthulba Mit einem gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz, Tennisplätzen, Volleyballplatz, Wasserskianlage, Kegelbahnen, Wassertretbecken und idyllisch angelegten Badeplätzen bietet die Marktgemeinde viel Raum für Erholung und attraktive Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



CODE DU BIEN: 24221049 - 97723 Oberthulba – Oberthulba

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)