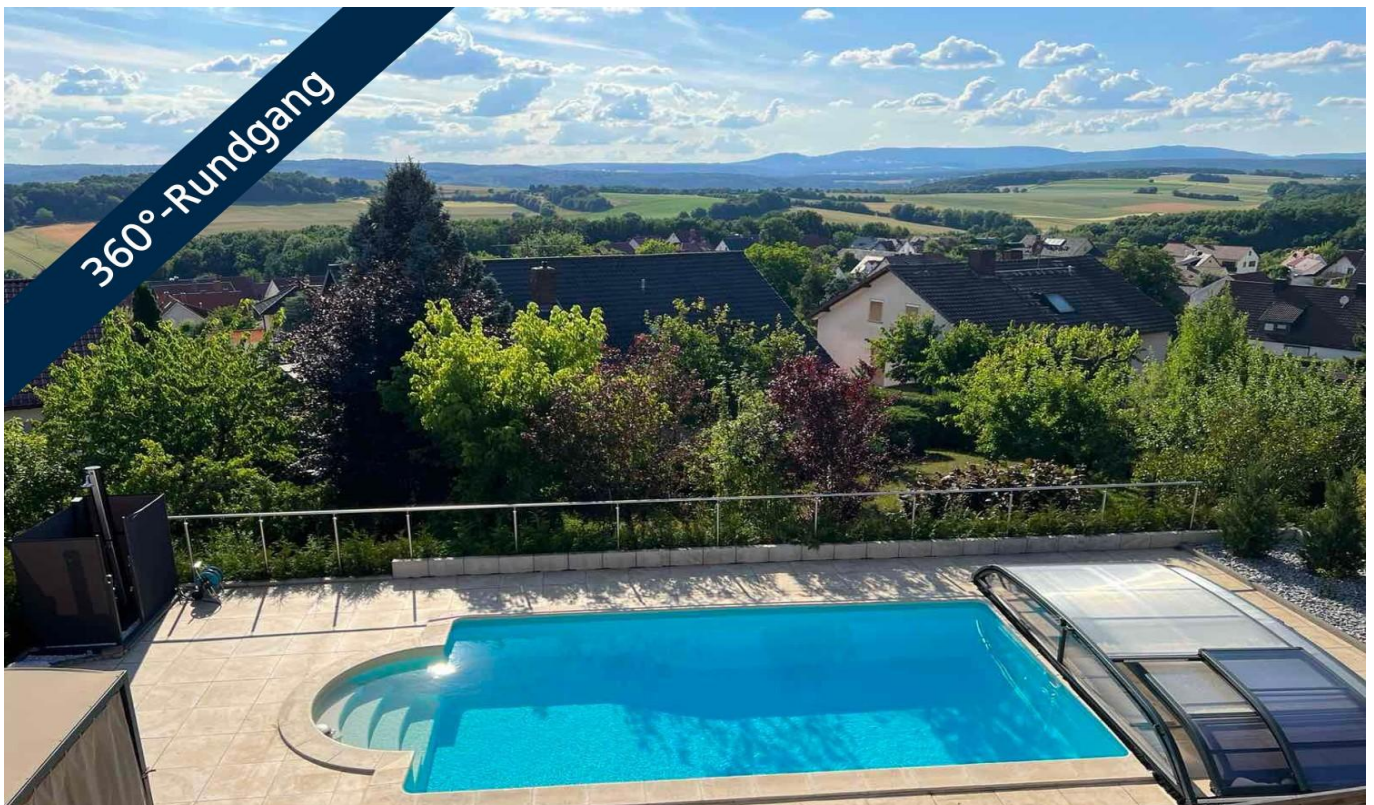


Nüdlingen / Haard

# Ein-/ Zwei-/ Mehrfamilienhaus mit Pool und Rhönblick

CODE DU BIEN: 24221064



PRIX D'ACHAT: 859.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 335 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 995 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

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

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24221064
Surface habitable	ca. 335 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	6
Année de construction	1991
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	859.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	106.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pellet		



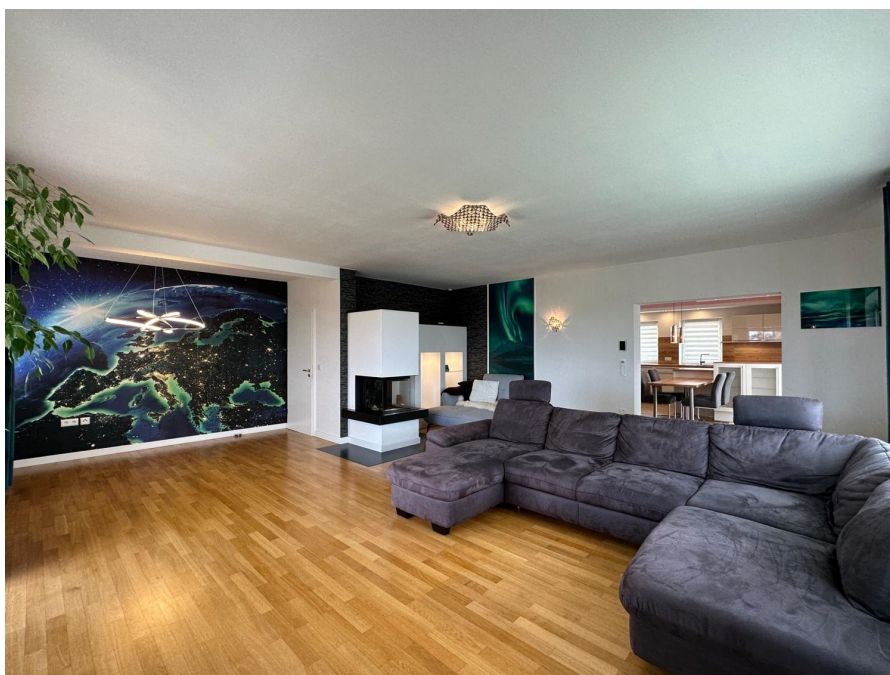
CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

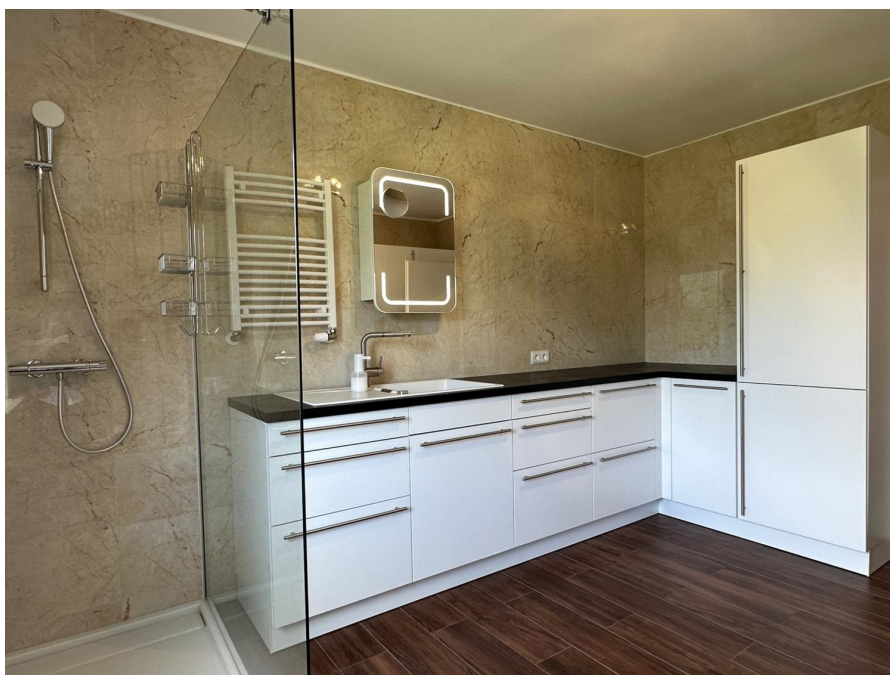
## La propriété





CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## La propriété





CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

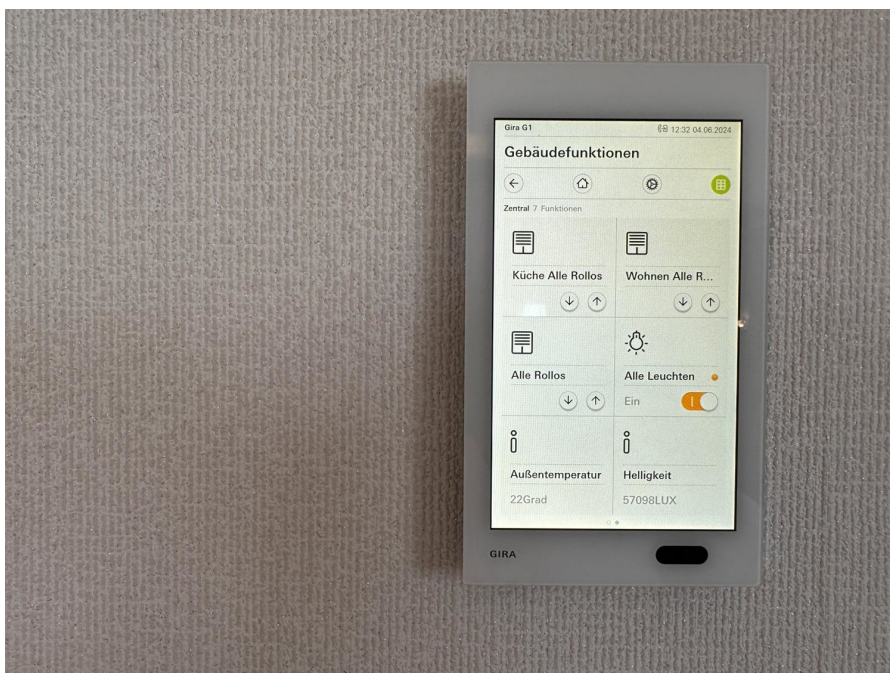
## La propriété





CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

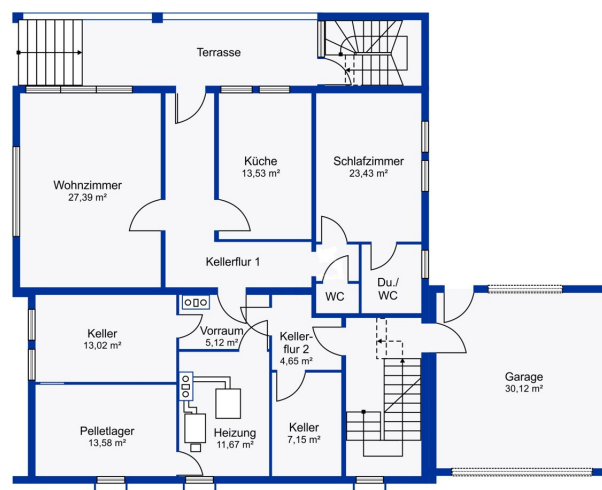
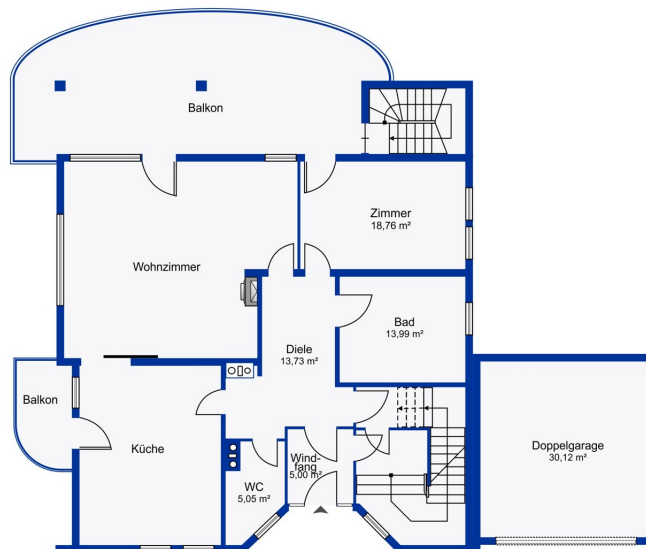
## La propriété

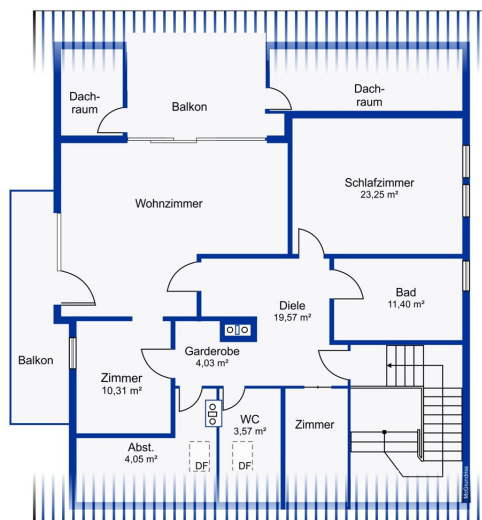




CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Une première impression

**\*\*Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360°-Rundgang zu.\*\*** Diese großzügige Immobilie bietet ein vielfältiges Platzangebot und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familiendomizil mit bis zu vier Schlafzimmern und separater Einliegerwohnung oder als Dreifamilienhaus mit abgeschlossenen Wohnungen – hier finden Sie zahlreiche Optionen für Ihr Wohnkonzept. Die beiden oberen Wohnungen verfügen über einen Balkon, die untere Wohnung ist mit einer Terrasse ausgestattet. Das Highlight dieser Immobilie ist der beheizte Pool mit Gegenstromanlage. 2021 wurde die Immobilie umfassend saniert und bietet nun modernes, energieeffizientes Wohnen. Alle Arbeiten wurden von Fachfirmen mit qualitativ hochwertigen Materialien durchgeführt. Die Räume auf allen Etagen sind hell und lichtdurchflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Zudem können Sie den beeindruckenden Blick bis hin zum Kreuzberg genießen. Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit moderner Ausstattung und einer erstklassigen Lage. Der beheizte Pool und die lichtdurchfluteten Räume sowie die drei Garagen sind nur einige der Vorzüge, die dieses Objekt zu bieten hat. Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden Sie sich unter der Telefonnummer 0179 2274038.



CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Détails des commodités

ERDGESCHOSS : einheitlicher Parkettboden

- \* lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zum großen Balkon
- \* hochwertige Einbauküche ( SCHÜLLER ) mit Theke, indirekter Beleuchtung und Zugang zum seitlichen Frühstücksbalkon
- \* geräumiges Büro / Gästezimmer mit Zugang zum großen Balkon
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche
- \* Gäste-WC
- \* großzügige Diele mit Fußbodenheizung, Zugang zum Treppenhaus
- \* Windfang mit Zugang zum Treppenhaus
- \* Treppenhaus ins OG und ins UG ( ELW und Kellerräume )

OBERGESCHOSS : einheitlicher Parkettboden

- \* lichtdurchflutetes Schlafzimmer / Wohnraum mit Klimaanlage, Zugang zur Loggia und zum Balkon
- \* Zimmer / Ankleidezimmer, Küchenanschlüsse vorhanden
- \* großes Zimmer / Schlafzimmer mit Klimaanlage
- \* kleines Zimmer
- \* modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung, Doppelwaschbecken, Whirlpool-Badewanne und bodengleicher Dusche
- \* WC
- \* Abstellraum
- \* großzügige Diele

EINLIEGERWOHNUNG : 84m<sup>2</sup> ( aktuell vermietet, separate Zähler )

- \* Wohnzimmer mit Kaminofen ( Grundofen ) und Stirnholzparkett
- \* Einbauküche
- \* Schlafzimmer mit Echtholzparkett
- \* Badezimmer
- \* Abstellraum
- \* Terrasse

Sonstiges:

- \* Betonkeller
- \* Kellerräume
- \* Pelletheizung (2022) über App steuerbar
- \* Pelletlager 15 Tonnen
- \* Smarthome (Heizung, Rollos, Markise)
- \* Pool (Salzwasser) mit Gegenstromanlage, Poolhalle

- \* Beleuchtung für den Poolbereich vorbereitet
- \* Wärmepumpe zum Beheizen des Pools
- \* Liegefläche
- \* Solardusche vorbereitet, Wasseranschluss vorhanden
- \* Zisterne 4000 Liter mit Drainage
- \* Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- \* Außenkameras und Videosprechanlage
- \* Doppelgarage mit Spitzboden, elektrischem Tor (Notentriegelung ohne Strom)
- \* Wallbox vorbereitet (Leerrohre)
- \* Einzelgarage mit Zugang ins Haus, Wasser - und Starkstromanschluss
- \* 2 Kamine mit je 2 Zügen
- \* Leerrohre ( PV-Anlage vorbereitet )
- \* Dach: Aufspanndämmung und Bodendämmung

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet in Nüdlingen im Ortsteil Haard. In Haard findet man einen Kindergarten, weitere Kindergärten sind in Nüdlingen und in Bad Kissingen. Die Grundschule ist in Nüdlingen, weiterführende Schulen in Bad Kissingen. Das 7 km entfernte Bad Kissingen bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot. Auch Sportvereine, ein Golfplatz, ein Schwimmbad, der wunderschöne Kurpark mit Rosengarten und Wandelhalle und die bekannte Therme bieten ein umfangreiches Freizeitangebot. Der Autobahnanschluss zur A71 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Schweinfurt und Erfurt, während die A7 eine direkte Nord-Süd-Verbindung bietet und Städte wie Würzburg und Fulda/ Kassel leicht erreichbar macht.



CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## 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)