

Bad Neustadt an der Saale

# Idyllisches Wohnen hinter historischen Mauern - modern und energieeffizient saniert

????????? ??????????: 24221075

360°-Rundgang



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

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 241 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221075	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 241 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3		
????? ?????????????	2000	????? ??????????????	2019
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????
		????????????????	
		?????????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?????????????? ????????????

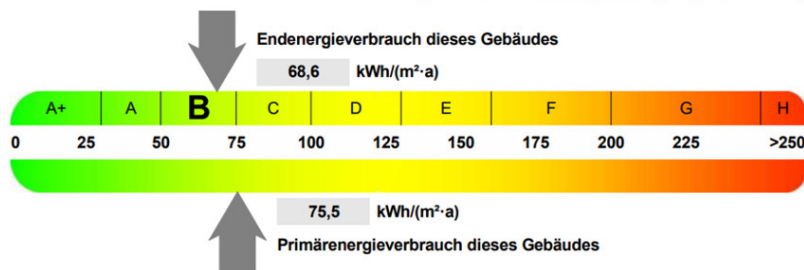
???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	68.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.08.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



Treibhausgasemissionen 16,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????





???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?? ?????????



??????? ????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

??? ?????? ???????????

Historische Immobilie unter Ensemblechutz – hochwertig saniertes Stadthaus mit einzigartigem Flair. Hier wohnen Sie energieeffizient und in einer fränkischen Hofanlage mit sanierten Nebengebäuden und Garten. Die Immobilie umfasst ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkone/ Terrassen und ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und befindet sich etwa 5 km von Bad Neustadt entfernt. Dieses außergewöhnliche, ensembleschutzgeschützte Schmuckstück vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2000 wurde das Anwesen von der Eigentümerin, einer renommierten Architektin, aufwendig und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert – vom Dach bis zum Fundament. Dabei wurde der Grundriss im Charakter beibehalten aber an entscheidenden Stellen optimiert, um großzügige, lichtdurchflutete Räume zu schaffen, die Ihnen zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dank des Anbaus eines Personenaufzugs ist das Erdgeschoss, sowie das Obergeschoss barrierefrei nutzbar. Auch die Außenanlagen und der untere Hof ermöglichen einen barrierefreien Zugang. Ebenso sind Haus und Hof ein idealer Platz für Familien mit Kindern. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit für zwei separate Wohneinheiten. Das Erdgeschoss mit lichtdurchflutetem Wohnzimmer, geräumigen Schlafzimmer, Küche, Diele und Badezimmer bietet Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Obergeschoss erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern, Küche und zwei Bädern und einem beeindruckendem Galeriezimmer, welches das Dachgeschoss mit dem Spitzboden lichterfüllt verbindet. Vom Obergeschoss hat man barrierefreien Zugang zu einem charmanten Laubengang mit überdachtem Sitzbereich, der zum Verweilen an warmen Sommerabenden einlädt. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind über Holztreppe erreichbar. Der pflegeleicht angelegte Garten und der Hofbereich bietet ausreichend Platz für spielende Kinder, Gartenküche und einen optionalen Pool. Die entsprechenden Leerrohre und Anschlussmöglichkeiten sind vorbereitet. Hier genießt man absolute Ruhe und Privatsphäre mit dem unnachahmlichen Charme eines bezaubernden Landsitzes. In der Autohalle können ein bis zwei Fahrzeuge abgestellt werden. Ebenso im Hof. Die Stellfläche in der Autohalle bieten auch für große Fahrzeuge wie Wohnmobile oder Unimogs Platz. Der Dachboden über der Halle bietet sich als Stauraum an. Dieses historische Juwel ist ein wahres Unikat, das sowohl durch seine Architektur als auch durch die hochwertige Sanierung beeindruckt. Ein Haus mit Geschichte, das bereit ist, mit Ihnen eine neue Zukunft zu beschreiten. Erbaut um 1937 vom Großvater der Eigentümerin. Der Großvater war Maurermeister und Steinmetz, was die Straßenfassade mit den Ausschmückungen aus Bruchstein mit Mustersteinen zeigt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Historie, modernem Wohnkomfort und charmanter Atmosphäre begeistern – vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin! Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360°-Rundgang zu. Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038



???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

????????????????? ??? ??????????

Erdgeschoss:

- Heller Eingangsbereich mit Zugang in den Hof und zur Autohalle
- Windfang mit maßangefertigter Garderobe
- Zimmer 1 lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Zimmer 2 Küchenanschlüsse vorhanden, Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Zimmer 3 mit Aufzug und Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Barrierefrei nutzbares Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

- Zimmer 4 lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Erker und Wandheizung
- Zimmer 5 geräumige Küche mit historischen Fliesenboden und Zugang Balkon/  
Laubengang
- Zimmer 6 mit Aufzug und Zugang Balkon und Laubengang mit überdachtem Freisitz
- Barrierefrei nutzbares Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Dachgeschoss:

- Zimmer 7 Schlafzimmer mit durch Glasschiebetüren abgetrennter Ankleidebereich
- Zimmer 8 mit offener Galerie und Rundfenster
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne

Spitzboden: Zimmer 8 Galeriezimmer im Spitzboden

Sonstiges:

- Laubengang bzw. überdachter Freisitz mit Treppe in den Garten / Hof
- Historischer Gewölbekeller mit neuem Vorbau aus Bruchstein für Hausanschlüsse und Technik
- Große Garage mit ein bis zwei Stellplätzen (ehemals LKW-Halle), Stauraum im DG
- Gastherme BJ 2019
- Großer Hof mit Wiesenflächen, einer großen Terrasse im Garten mit Sommerspüle
- Leerrohre vorhanden für optionalen Pool
- Regenwasser-Zisterne ca. 15 m<sup>3</sup> für Gartenwasser, WC-Spülung, Waschmaschine
- Erd- und Obergeschoss, unterer Hof nahezu barrierefrei nutzbar nach DIN 18040-2 (ohne R)
- Hofseite mit 16 cm mineralischer Außendämmung
- Giebelfassade-Hof komplett neu aus wärmedämmenden Mauerwerk
- Zwischensparren- und Untersparrendämmung
- Fassade zur Hauptstraße unter Esembleschutz
- Über dem Hauseingang eine Pieta mit Inschriftkartusche von 1755 steht unter Denkmalschutz

??????? ????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Niederlauer im unterfränkischen Landkreis Rhön- Grabfeld gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt an der Saale. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie das Rhönklinikum mit verschiedenen Fachbereichen findet man im 5 km entfernten Bad Neustadt an der Saale. In wenigen Minuten erreicht man die Bundesstraße 286 und somit die Anschlussstelle zur A71 und im weiteren das Autobahnkreuz Werneck mit Anbindung zur A7. Niederlauer liegt im Bäderland der Bayerischen Rhön mit den Kurorten Bad Neustadt, Bad Kissingen, Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Königshofen und im UNESCO Biosphärenreservat Rhön. Die Rhön bietet ein vielfältiges Freizeitangebot wie Wandern, Skifahren, Langlauf, Mountainbiken und vieles mehr. Durch Niederlauer führt der ausgebaute Radrundweg durch das Wern- und Saaletal. Der historische Ortskern von Niederlauer erhielt im Jahre 2009 eine Auszeichnung für „Unser Dorf hat Zukunft – Unser Dorf soll schöner werden“. Das Objekt wurde im Abschlussbericht lobend hervorgehoben: "Eine fachkundige u. qualitativ hochwertige Renovierung der Gebäude entlang der Hauptstraße fällt auf. Einige besonders gelungene Beispiele sollen hier genannt werden, zumal sich die Eigentümer auch persönlich mit viel Engagement in die nicht immer einfache Aufgabe der Erhaltung bzw. Umnutzung alter Bausubstanz einbringen. Zum einen ist dies das [hier im Exposé beschriebene] Anwesen [...]. Mit sehr viel Liebe zum Detail hat es die Eigentümerin verstanden, einem ehemaligen landwirtschaftlichen Hof eine neue Nutzung als behindertengerechten Wohn- und Bürobereich einzuhauchen. So kann das Anwesen auch weiterhin Zeugnis einer für die Gegend typischen Bauweise in Fachwerkkonstruktion ablegen." Quelle: Abschlussbericht der Bewertungskommission für den Regierungsbezirk Unterfranken

??????? ???????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24221075 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)