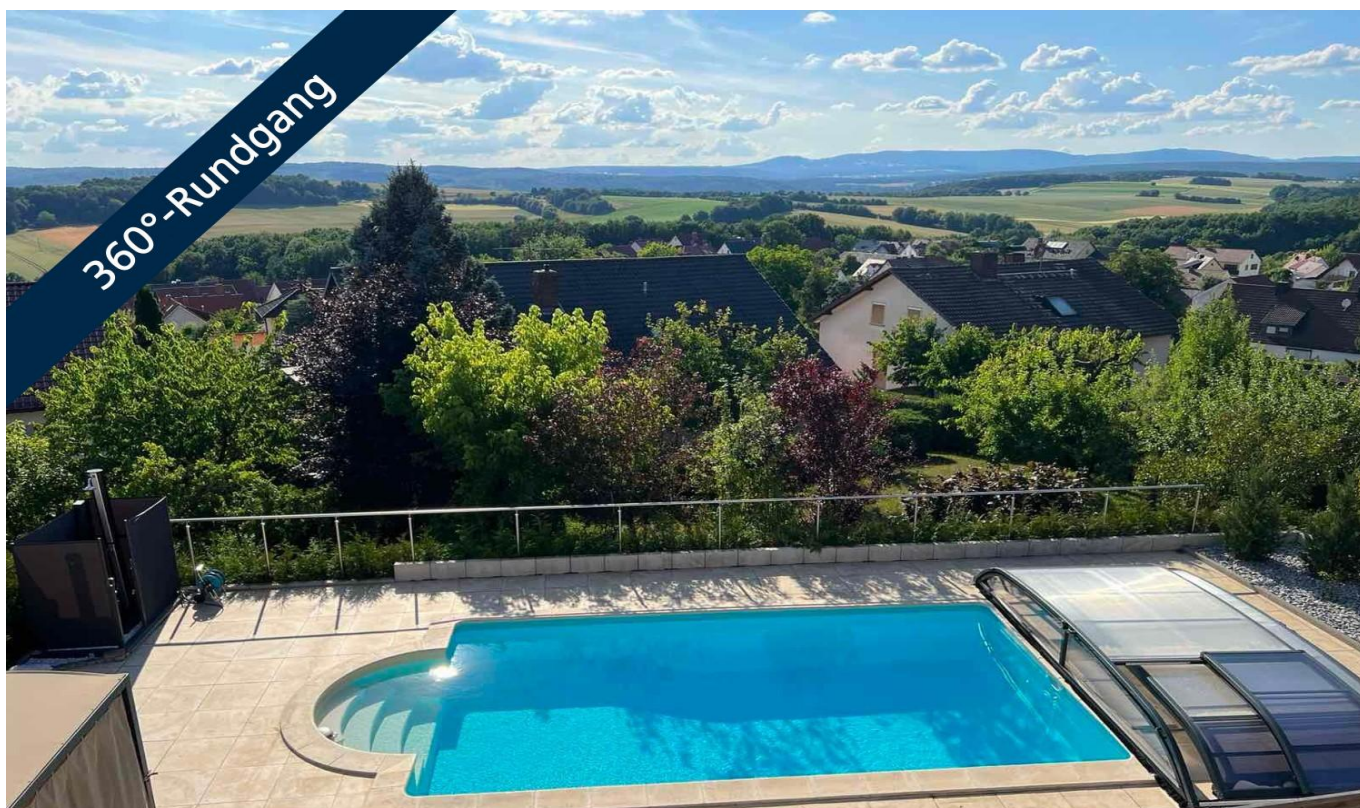


Nüdlingen / Haard

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

VP azonosító: 24221064



VÉTELÁR: 859.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 335 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 995 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Áttekintés

VP azonosító	24221064
Hasznos lakótér	ca. 335 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1991
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	859.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

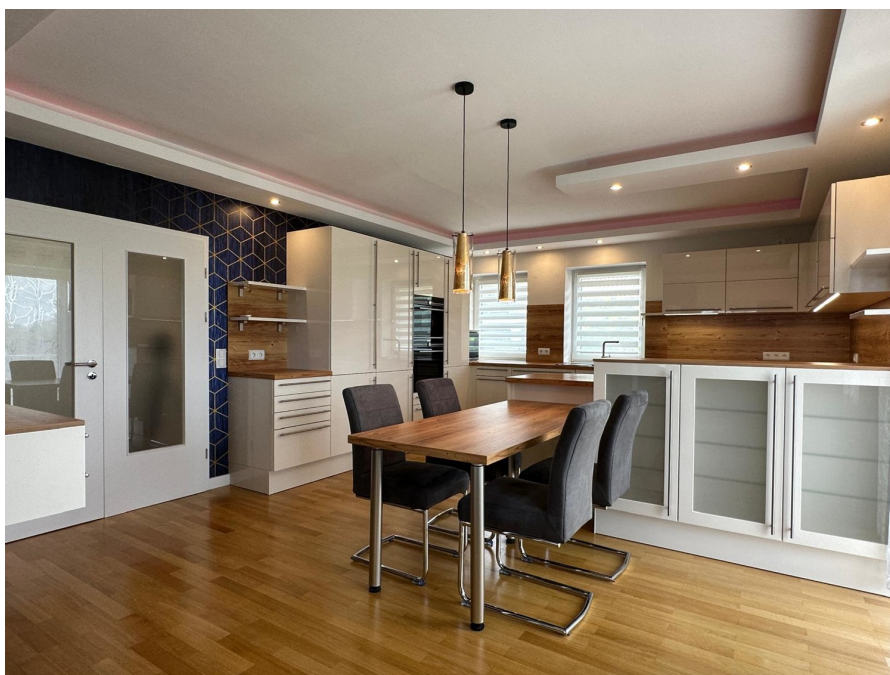
VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végső energiafogyasztás	106.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan



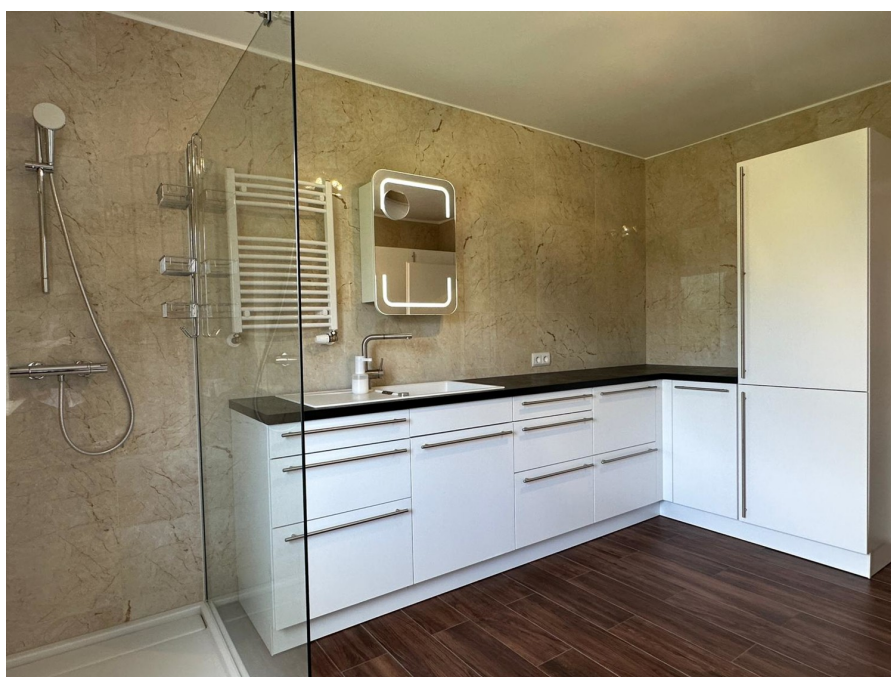
VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan





VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan



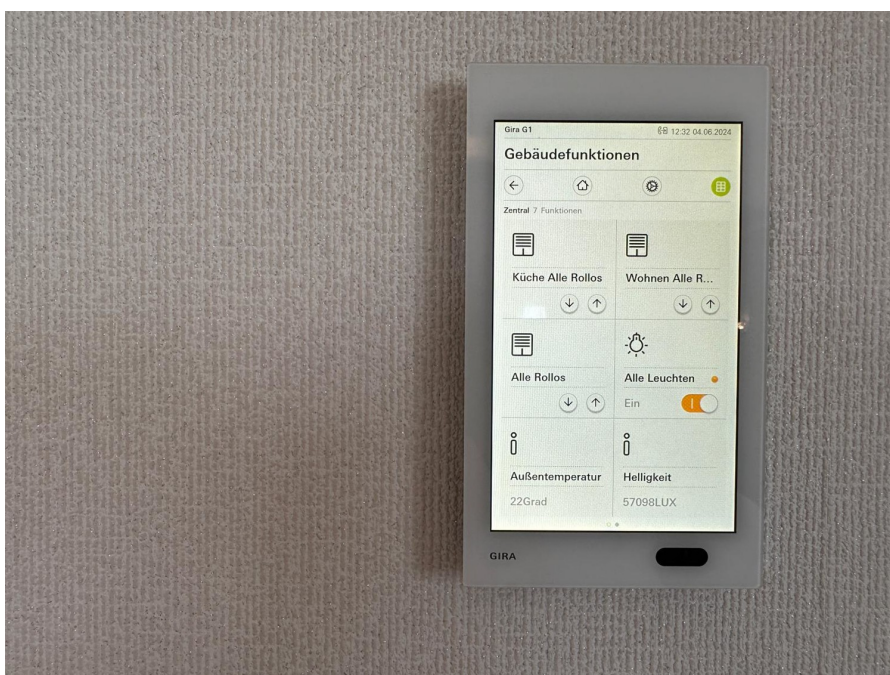
VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az ingatlan



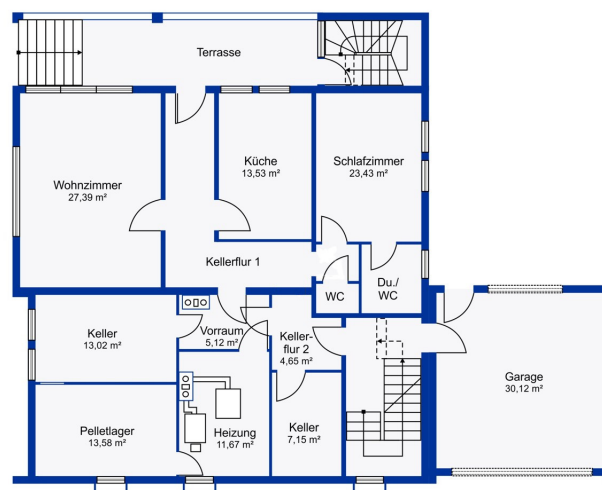
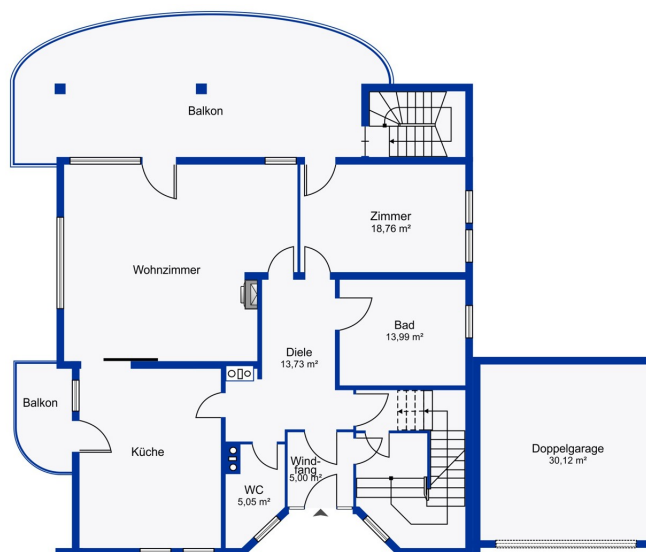
VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

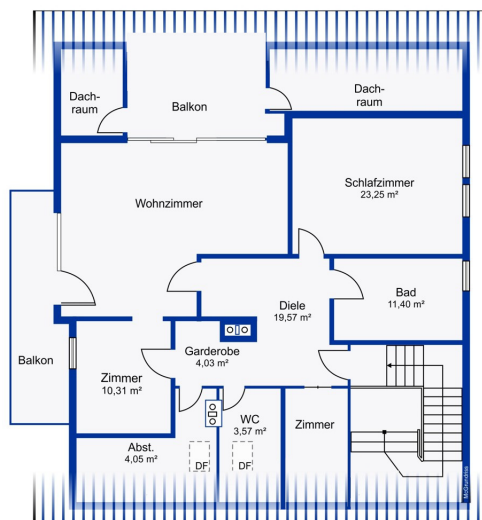
## Az ingatlan



VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Az els? benyomás

**\*\*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.

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Részletes felszereltség

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



VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24221064 - 97720 Nüdlingen / Haard

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)