

Nüdlingen

# Produktions- und Verkaufshalle mitten in Nüdlingen

CODICE OGGETTO: 25221004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.151 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221004	Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Anno di costruzione	1985	Capannone/magazzino/fabbrica	Padiglione
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualficazione	2022
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio

CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.11.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





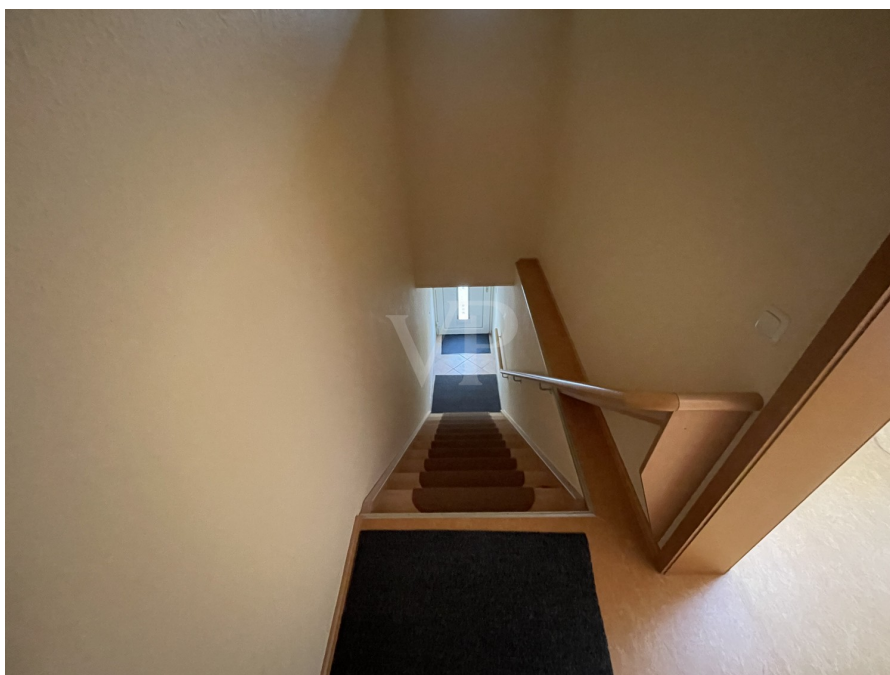
CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Anwesen vereint Wohn- und Gewerbeflächen auf ca. 1.151 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die Gesamtfläche des Erdgeschoss beträgt ca. 580 m<sup>2</sup> und des ersten Stock ca. 266 m<sup>2</sup>. Seit dem 31.05.2011 besitzt das Objekt eine Photovoltaik mit einer Leistung von 50kw. Es ist kein Speicher vorhanden, da die Einspeisung über die Gemeinde läuft. Der Eigentümer bekommt jährlich ca. 12.000€ netto für den eingespeisten Strom, der Vertrag läuft bis zum Jahre 2031. Im Jahre 2011 wurde das Dach gedämmt und 2022 wurde eine neue Gastherme verbaut. Die Heizkosten liegen jährlich bei ca. 2.500 € und 3.000 €. Zudem wurde für 10.000 € ein Nutzungsrecht erworben, welches die Nutzung eines weiteren Weges (neben der Hauptstraße) erlaubt. Der Eigentümer würde die Kreissäge aus der Werkstatt mitnehmen, das restliche Inventar und Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie befindet sich in einem Mischgebiet, dadurch ist es möglich Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Im 1. Stock der Lagerhalle wurde ein Aufenthaltsraum errichtet. Dieser könnte möglicherweise als Wohnraum dienen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per E-Mail, Kontaktformular oder telefonisch unter 0172 5187907.



**CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Dettagli dei servizi

Das Objekt bietet:

- Werkstatt ca 92,2 m<sup>2</sup>
- Brotzeitraum ca 9,7 m<sup>2</sup>
- WC ca 5 m<sup>2</sup>
- Außenhalle ca 200,2 m<sup>2</sup>
- Innenhalle ca 200.3 m<sup>2</sup>
- Innenhof ca 150 m<sup>2</sup>
- Ladengeschäft für den Verkauf ca 74 m<sup>2</sup>
- 1. Stock Ausstellung Verkauf ca 266.7 m<sup>2</sup>
- 1. Stock zwei Büro's je ca 11 m<sup>2</sup>
- 1. Stock „einziehbare Wohnung" ca 47 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Tutto sulla posizione

Nüdlingen liegt in der Region Main-Rhön etwa 3 km nordöstlich von Bad Kissingen. Durch Nüdlingen führt die B 287 als Verbindung von Hammelburg nach Münnersstadt und zur B 19 Richtung Schweinfurt. Die Gemeinde Nüdlingen liegt im Landkreis Bad Kissingen an den südlichen Ausläufern der Rhön. Der Naturpark Bayerische Rhön, der seit 1991 von der UNESCO zum Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde, bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen. Aufgrund seiner zentralen Lage bietet Nüdlingen somit die optimalen Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderurlaube. Aber auch für Besuche der drei bayerischen Staatsbäder Bad Kissingen, Bad Bocklet und Bad Brückenau, welche in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, bietet sich Nüdlingen mit seiner Hügellandschaft zwischen dem Schlossberg und dem Altenberg an.

**CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 51.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 24.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. 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.

CODICE OGGETTO: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)