

Bad Neustadt an der Saale

Charmantes Einfamilienhaus in Bad Neustadt an der Saale

Objektnummer: 24432002

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 598 m²

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Auf einen Blick

Objektnummer	24432002
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	349.500 EUR
Haus typ	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	30.05.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Die Immobilie



Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Die Immobilie



Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Die Immobilie



Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Die Immobilie



Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Die Immobilie



**WICHTIGER DENN JE -
UNABHÄNGIGER
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN freut sich Ihnen ein Einfamilienhaus in Bad Neustadt an der Saale präsentieren zu dürfen. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Familienleben benötigen. Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem großzügigen Flur, der den Weg zu den verschiedenen Räumen weist. Die Küche bietet nicht nur genügend Platz zum Kochen, sondern verfügt auch über einen direkten Zugang zur Terrasse, wo Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen können. Der helle Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während das Kinderzimmer und das Büro Flexibilität für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, um Ihnen die Wahl für Ihre persönliche Entspannung zu überlassen. Das Obergeschoss präsentiert sich mit zwei großzügigen Schlafzimmern, einem weiteren Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem praktischen Abstellraum. Der Flur bietet eine angenehme Verbindung zwischen den verschiedenen Räumen. Im Kellergeschoss finden Sie den Heizraum sowie drei Abstellräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu den beiden Garagen, was Ihnen maximalen Komfort und Bequemlichkeit bietet. Die Highlights dieser Immobilie sind zahlreich. Der offene Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre für Familienzeit und Unterhaltung. Mit insgesamt vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie und Gäste. Die vollständige Unterkellerung garantiert Ihnen zusätzlichen Raum für Lagerung oder Hobbyaktivitäten. Zudem profitieren Sie von zwei Garagen, die nicht nur für Fahrzeuge, sondern auch für zusätzliche Lagerung oder als Werkstatt genutzt werden können. Die Installation von Solarthermie unterstützt nicht nur die Umwelt, sondern reduziert auch Ihre Energiekosten. Die ruhige Wohngegend bietet Ihnen eine erholsame Umgebung und dennoch eine gute Anbindung an alle Annehmlichkeiten. Genießen Sie außerdem die großzügige Terrasse, die Ihnen Raum für Outdoor-Entspannung und gesellige Zusammenkünfte bietet. Diese Immobilie ist sofort bezugsbereit und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses bezaubernden Einfamilienhauses in Bad Neustadt an der Saale und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den Highlights dieser Immobilie überzeugen:

- offener Wohnbereich
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- voll unterkellert
- zwei Garagen
- Solarthermie
- ruhige Wohngegend
- sofort bezugsbereit
- großzügige Terrasse
- uvm.

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Alles zum Standort

Bad Neustadt an der Saale ist eine idyllische Stadt im Herzen Deutschlands, gelegen im malerischen Bundesland Bayern. Mit seiner Lage am Ufer der Saale bietet Bad Neustadt eine natürliche Schönheit und eine entspannte Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Stadt ist geprägt von einer reichen Geschichte und einem charmanten Altstadt kern, der mit historischen Gebäuden und verwinkelten Gassen beeindruckt. Hier finden sich gemütliche Cafés, traditionelle Gasthäuser und lokale Geschäfte, die zum Bummeln und Entdecken einladen. Die Umgebung von Neustadt an der Saale ist geprägt von einer malerischen Landschaft, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erkunden einlädt. Die Saale bietet zudem Möglichkeiten zum Angeln und Bootfahren, während die umliegenden Wälder und Berge ideal zum Entdecken und Entspannen sind. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage sind auch größere Städte wie Bamberg, Nürnberg und Würzburg gut erreichbar, was Neustadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Insgesamt bietet Neustadt an der Saale eine hohe Lebensqualität inmitten einer wunderschönen Naturkulisse und einem lebendigen kulturellen Umfeld. Es ist ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt und das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.34 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24432002 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com