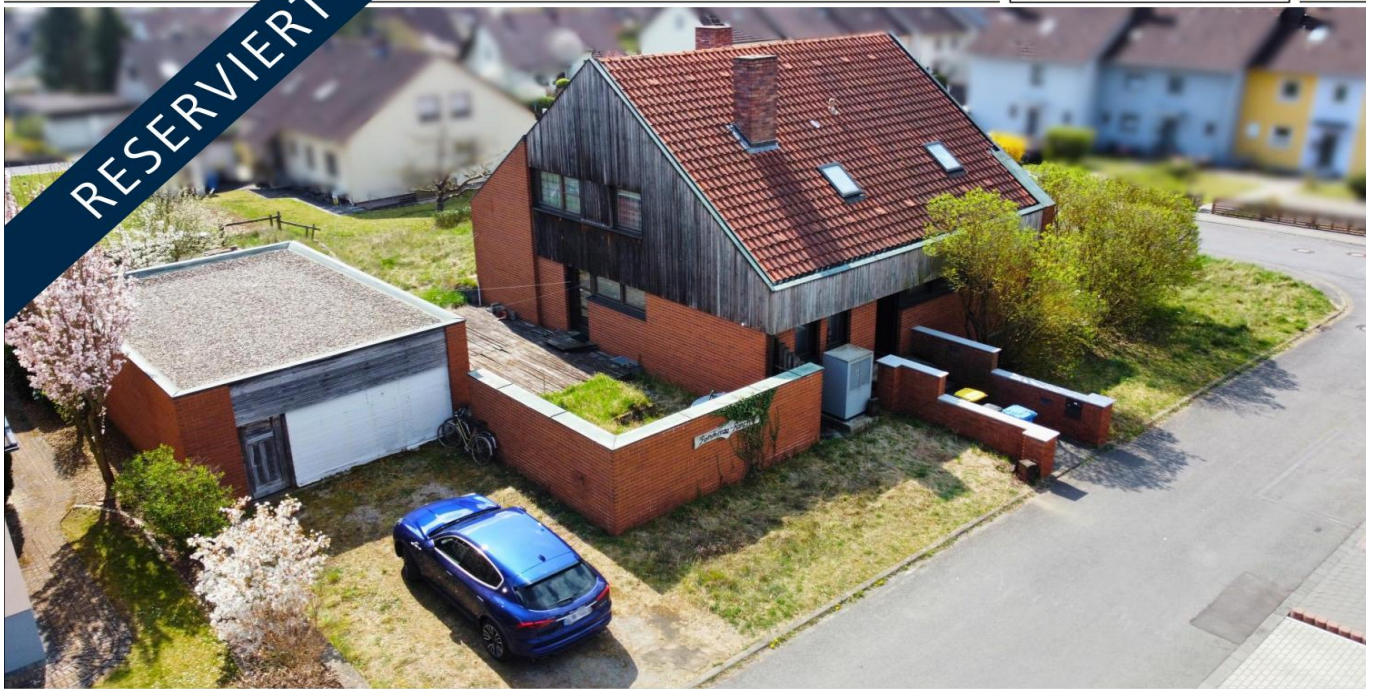


Bad Neustadt an der Saale

# Traumhaftes Einfamilienhaus in idyllischer Lage – Bad Neustadt an der Saale

Objektnummer: 25432005

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.159 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25432005 - 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: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25432005                  |
| Wohnfläche   | ca. 156 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 57.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 21.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Ein erster Eindruck

Tauchen Sie ein in ein Zuhause voller Harmonie und natürlicher Leichtigkeit, eingebettet in die malerische Landschaft von Bad Neustadt an der Saale. Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 vereint behaglichen Wohnkomfort mit praktischer Aufteilung und überzeugt durch seine lichtdurchfluteten Räume sowie eine gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich. Erdgeschoss: Großzügigkeit und fließende Übergänge. Schon beim Eintreten fühlt man sich willkommen – der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich Wohnen, Essen und Kochen harmonisch verbinden. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht ungehindert strömen und bieten zugleich einen freien Blick ins Grüne. Die Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und wird zum Mittelpunkt geselliger Stunden. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden und kann an kühleren Abenden zum Verweilen einladen, während das separate Büro Raum für konzentriertes Arbeiten oder kreative Entfaltung bietet. Ein diskret platziertes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab. Dachgeschoss: Privatsphäre und Entspannung. Über die massive Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss, wo sich drei freundliche Schlafzimmer wie eine Oase der Ruhe präsentieren. Hier findet jeder sein persönliches Refugium. Das großzügige Badezimmer strahlt mit seiner hellen Ausstrahlung Ruhe aus, während ein separates WC für zusätzlichen Komfort sorgt. Keller: Raum für Leidenschaften und praktische Vorlieben. Das Untergeschoss hält vielfältige Möglichkeiten bereit – ob als gemütliche Bar für gesellige Abende, als Hobbyraum für kreative Projekte oder als praktischer Hauswirtschaftsbereich mit ausreichend Stauraum. Der Heizraum und zusätzliche Abstellflächen bieten Platz für all die Dinge, die im täglichen Leben gebraucht werden. Außenbereich: Leben im Einklang mit der Natur. Die kluge Nord-Süd-Ausrichtung des Hauses ermöglicht nicht nur sonnendurchflutete Räume, sondern auch die optimale Nutzung einer Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung. Der südlich gelegene Garten schenkt vielseitige Gestaltungsfreiheit – ob als blühendes Paradies, Spielwiese für Kinder oder Ort der Entspannung unter freiem Himmel. Die Garage mit integriertem Geräteraum bietet Platz für das Auto und zusätzlichen Stauraum. Ein Zuhause mit Charakter und Potential. Mit seinen ca. 156 Quadratmetern Wohnfläche bietet dieses Haus Raum für Individualität und persönliche Entfaltung. Die solide Bausubstanz, die großzügigen Fensterflächen und die harmonische Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Ob als Familienheim, Rückzugsort oder Basis für neue Lebenspläne – dieses Haus in Bad Neustadt an der Saale ist mehr als nur ein Gebäude, es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Entdecken Sie die Möglichkeiten und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause verzaubern!



Objektnummer: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS – Hier wohnt nicht nur Ihre Familie, sondern auch Ihr Komfort!

? Offene Grundrissgestaltung – Wo sich Raum und Freiheit die Hand reichen. Perfekt für gesellige Abende oder um ungestört zu beobachten, wer gerade den letzten Keks genommen hat.

? 3 Schlafzimmer – Eines für Sie, eines für die Kinder und eines, das früher oder später zum Kleiderschrank wird. Oder zum Homeoffice. Oder zum Yoga-Raum. (Wer weiß?)

? Fußbodenheizung – Damit Ihre Füße im Winter genauso verwöhnt werden wie Ihr Gemüt. Selbst der Hund wird sich weigern, seinen Lieblingsplatz zu verlassen.

? Luftwärmepumpe von 2022 – Modern, effizient und so umweltfreundlich, dass Sie sich bei jeder Heizkostenabrechnung ein kleines Lächeln nicht verkneifen können.

? Dreifachverglaste Fenster im Erdgeschoss – Draußen tobt das Wetter, drinnen herrscht Frieden. Ideal, um in Ruhe zu lesen – oder um so zu tun, als hätte man den Paketboten nicht gehört.

? Garage – Ein Zuhause für Ihr Auto. Oder für alles, was Sie nicht mehr ins Haus tragen möchten (Skier, Campingausrüstung, die gute Vorsätze von 2025).

? Juramarmor – Weil Standardfliesen jeder hat. Hier fühlen Sie sich wie in einem Luxushotel – nur ohne überteuerte Minibar.

? Voll unterkellert – Stauraum für Wein, Winterreifen oder die geheime Sammelleidenschaft, von der die Nachbarn nichts wissen sollen.

? Massivbauweise – So stabil, dass Sie sich fragen werden, ob hier nicht doch ein kleines Schloss versteckt ist.

? Großer Garten – Ihr persönliches Grünes Reich. Perfekt zum Entspannen, Spielen oder um verwundert zu beobachten, wie der Nachbar stundenlang über seinem Grill meditiert.

? Ruhige Wohngegend – So friedlich, dass Sie das Rascheln der Blätter hören – und manchmal sogar Ihre eigenen Gedanken.

Fazit: Dieses Haus hat mehr Vorzüge als Ihr Lieblingscafé – und hier müssen Sie nicht einmal Schlange stehen für ein Plätzchen. Interesse? Dann zögern Sie nicht, es könnte schon bald jemand anderem aufgefallen sein!

Objektnummer: 25432005 - 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: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 57.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25432005 - 97616 Bad Neustadt an der Saale

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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