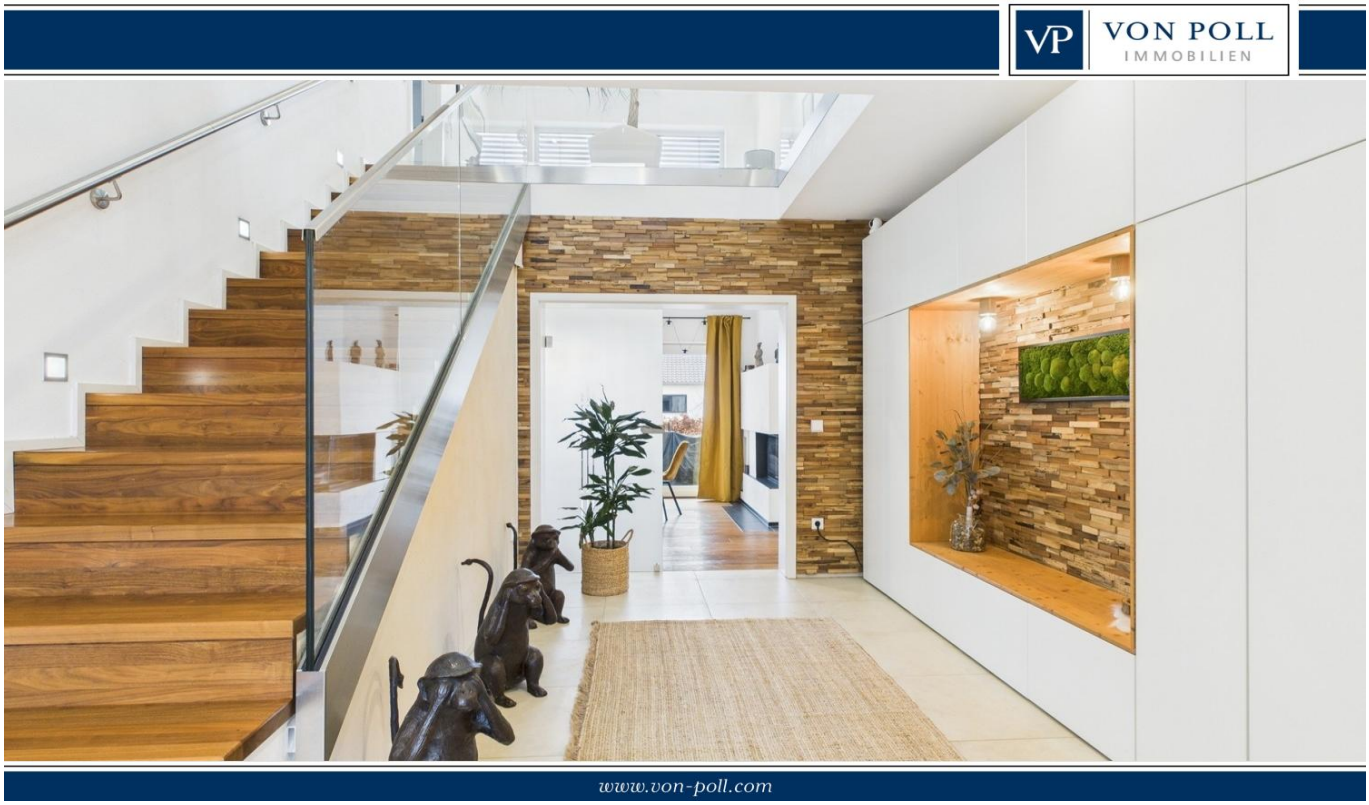
Rödelmaier

Modernes EFH mit PV-Anlage und hochwertiger Ausstattung in familienfreundlichem Wohngebiet

CODE DU BIEN: 25221019



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.159 m^2

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221019
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.31 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La propriété

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La propriété

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La propriété

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La propriété

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

La propriété

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Une première impression

Eine Immobilie für hohe Wohnansprüche. Hier erwartet Sie ein modernes, neuwertiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Die Immobilie überzeugt mit offener Raumgestaltung und wohnlicher Atmosphäre. Lichtdurchflutete Räume und ein durchdachter Grundriss charakterisieren dieses schicke Familiendomizil. Auf zwei Etagen finden Sie hier gehobenen Wohnkomfort in hellen Räumen. Bei der baulichen Ausführung wurde Wert auf die Verwendung hochwertiger, schadstoffarmer Materialien, sowie einer modernen Ausstattung, gelegt. Bodentiefe Fensterfronten mit programmierbaren, elektrischen Außenjalousien ermöglichen Ihnen, in der warmen Jahreszeit, die Erweiterung des Wohn-/ Essbereiches zum Garten, unter Einbeziehung der Terrassen. Und in Wintermonaten verwöhnt Sie ein offener Kamin, der Ihnen behagliche Stunden garantiert. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein weiteres Zimmer, das aktuell als Wellnessraum mit Infrarotsauna genutzt wird. Hier ist auch ein Kinder-/ oder Gästezimmer möglich. Anliegend befindet sich ein großzügiges Gäste-WC mit Dusche. Eine schicke Massivholztreppe mit Glasgeländer führt von der Diele ins Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, das schicke Masterbad, sowie zwei Kinderzimmer. Der mit hohen Rotbuchenhecken eingewachsene Garten, lädt Kinder zum Spielen ein. Neben Pool und Spielhaus, kann auch ein großes Trampolin mit übernommen werden. Wurde Ihr Interesse an diesem modernen Familiendomizil geweckt? Dann senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-2274038

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Détails des commodités

Erdgeschoss: Eichenparkett, Fußbodenheizung
* Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit offenem Kaminofen, bodentiefen Fensterfronten und rundum Zugang zur Terrasse und in den Garten
* Moderne, hochwertige Küche mit Induktionskochfeld, Herd und Dampfgarer
* Anliegend zur Küche sind Speiskammer und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur seitlichen Terrasse und zur Garage
* Gästezimmer / Büro / Kinderzimmer
* Großes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
* Einladende, großzügige Diele mit Massivholzeinbauschränken
* Breite Massivholztreppe ins Obergeschoss mit Edelstahlgeländer und transparentem Sicherheitsglas
Obergeschoss: keine Fußbodenheizung in den Schlafzimmern
* Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten, anliegendem Ankleidezimmer und Zugang zum Badezimmer
* Großes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und freistehender Designerbadewanne, Fußbodenheizung
* Zwei geräumige, freundliche Kinderzimmer mit abschließbaren Fenstern
* Praktischer Abstellraum mit Zugang in den Spitzboden
* Lichtdurchflutete Galerie mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten
Sonstiges:
* Infrarotsauna
* Smarthome
* Videosprechanlage
* Teilüberdachte Terrasse (Sonnensegel), ca.100m²
* Pflegeleicht angelegter Garten mit umlaufender hoher Rotbuchenhecke
* Pool
* Kinderspielhaus mit Klettergerüst
* Extra große Doppelgarage mit elektrischen Rolltor (vom Haus steuerbar) und Bereich für Werkstatt Technikraum
* PV-Anlage (6,5 kWp) mit Einspeisungsvertrag bis 2038 (12 cent)
* Solaranlage für Warmwasser
* Dach: Aufsparrendämmung und Bodendämmung
* Mauerwerk: Porotonstein 49 cm

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Rödelmaier gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt an der Saale im Landkreis Rhön- Grabfeld. Der kleine Ort mit ca. 1000 Einwohnern bietet naturnahes Wohnen mit einer hohe Lebensqualität. Im ortsansässigen Kindergarten St. Ägidius Rödelmaier können bis zu 75 Kinder betreut werden. Die Grundschule befindet sich in Herschfeld, weiterführende Schulen in Bad Neustadt, Münnerstadt und Bad Königshofen. Zahlreiche Vereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot für alle Generationen. Über die anliegende B279 erreicht man das 6 km entfernte Bad Neustadt in wenigen Minuten. Der Campus ist nur 5 km entfernt. Diese Strecke lässt sich auch ideal mit dem Fahrrad zurücklegen. Die Autobahnauffahrt zur A 71 wird in wenigen Minuten erreicht und bietet eine ideale Verbindung zum Autobahnkreuz Werneck mit Anschlüssen zur A71 Richtung Bamberg und zur A7 Richtung Kassel und Würzburg.

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 72.31 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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 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.

CODE DU BIEN: 25221019 - 97618 Rödelmaier

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Hassfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com