Rödelmaier

# Charmantes kleines Einfamilienhaus für Paare oder Singles

***CODICE OGGETTO: 25221020***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 138.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 70 $m^2$ • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 110 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**


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

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25221020 |
| Superficie netta | ca. 70 m² |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1973 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 138.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | RESERVIERT Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto |

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Pellet |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.01.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pellet |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 165.39 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973 |

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses kleine, gemütliche und liebevoll gestaltete Einfamilienhäuschen mit etwa 70 m² Wohnfläche bietet Ihnen ein einladendes Wohnambiente.
Es bieten Platz für Paare oder Singles, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen.

Schon beim Betreten des Hauses verspürt man eine warme, wohnliche Atmosphäre.
Der offene Wohn-und Essbereich mit Kamin sorgt für Gemütlichkeit, insbesondere in den kalten Wintermonaten.
Harmonisch fügt sich die offene Küche im Landhausstil in das Gesamtbild ein.
Das Highlight dieser charmanten Wohnoase ist das im toskanischen Stil gehaltenen Badezimmer mit Fußbodenheizung. Dieser kleiner Wellnessbereich verfügt über eine gemauerte Badewanne mit glitzerndem Sternenhimmel aus LEDs und einer ebenso gemauerten Dusche. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden.
Über eine platzsparende Wendeltreppe im Wohnbereich erreicht man das kleine Schlafzimmer im Spitzboden, sowie den gegenüber liegenden Ankleideraum.

Ein schmaler Natursteinweg neben dem Haus und der kleine Hinterhof sind liebevoll gestaltet. Von hier führt eine Treppe zur nicht einsehbaren Sonnenterrasse. Ein idealer Rückzugsort im Freien, um entspannte Stunden zu verbringen oder Gäste zu empfangen.
Genügend trockener Stau -und Lagerraum, sowie eine Holzlege befindet sich unter der Terrasse.

Eine Besichtigung ist wärmstens zu empfehlen, um den Charme dieses kleinen, aber feinen Zuhauses persönlich zu erleben.
Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Dettagli dei servizi

* Gemütlicher Wohn-/ Essbereich mit Schwedenofen ( Pelletheizung )
* Offene Küche
* Interessant gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
* Wendetreppe zum Spitzboden
* Kleines Schlafzimmer mit Ankleideraum / Büro im Spitzboden
* Innenhof mit Treppe zur Sonnenterrasse ( ca. 30m² )
* Stauraum unter der Terrasse
* Holzlege

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Rödelmaier liegt in einer ruhigen und naturnahen Lage im Kreis Rhön-Grabfeld.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Erholung und guter Infrastruktur. Die Rhön bietet vielfältige Möglichkeit zur Freizeitgestaltung wie Wandern, Radfahren oder Mountainbiken, Segelfliegen oder Skifahren.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte findet man im 6 km entfernten Bad Neustadt.

Von hier hat man eine gute Anbindung zur A71 um größere Städte wie Schweinfurt oder Bad Kissingen, sowie das Autobahnkreuz zur A7 zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 165.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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 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: 25221020 - 97618 Rödelmaier**

# Partner di contatto

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com