

Nüdlingen

# Produktions- und Verkaufshalle mitten in Nüdlingen

Property ID: 25221004



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

**PURCHASE PRICE: 570.000 EUR • LAND AREA: 1.151 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## At a glance

|                      |          |                               |                                                                           |
|----------------------|----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25221004 | Purchase Price                | 570.000 EUR                                                               |
| Year of construction | 1985     | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                      |          | Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
|                      |          | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |          | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |          | Commercial space              | ca. 846 m <sup>2</sup>                                                    |

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Heavy natural gas | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 13.11.2034        | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## The property





Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## The property



Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## The property



Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## A first impression

Dieses großzügige Anwesen vereint Wohn- und Gewerbeflächen auf ca. 1.151 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die Gesamtfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 580 m<sup>2</sup> und des ersten Stocks ca. 266 m<sup>2</sup>.

Seit dem 31.05.2011 besitzt das Objekt eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 50kw. Es ist kein Speicher vorhanden, da die Einspeisung über die Gemeinde erfolgt. Der Eigentümer bekommt jährlich ca. 12.000 € netto für den eingespeisten Strom, der Vertrag läuft bis zum Jahre 2031.

Im Jahr 2011 wurde das Dach gedämmt und 2022 wurde eine neue Gastherme installiert.

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) ermöglicht.

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.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!



Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Details of amenities

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>

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## All about the location

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 Münnerstadt 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.

Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Other information

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 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. 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.



Property ID: 25221004 - 97720 Nüdlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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