

Neustadt an der Aisch

# Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit durchdachtem Raumkonzept und viel Komfort

Objektnummer: 24333030

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 422 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333030
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

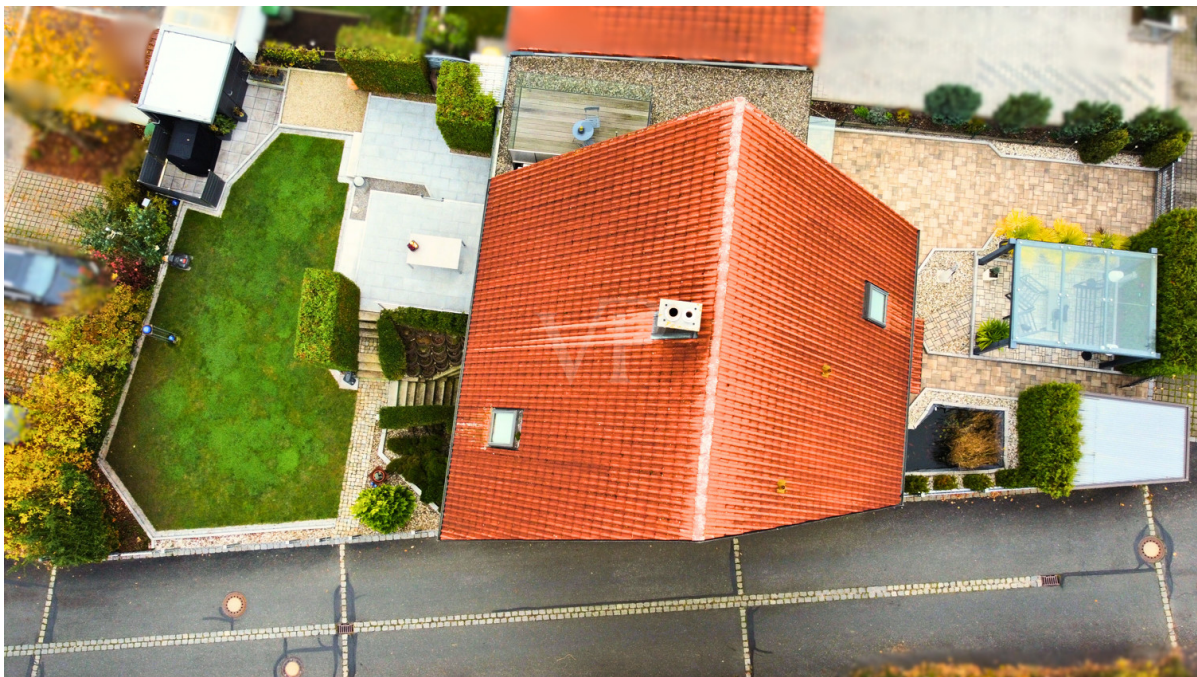
Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Neustadt an der Aisch – eine elegant und großzügig gestaltete Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Dieses Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es überzeugt durch seinen zeitlosen Stil, der Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch vereint. Die ruhige Lage bietet Ihnen die ideale Kombination aus Erholung und Nähe zum Stadtzentrum. Schon beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Flur, der in alle wichtigen Bereiche führt. Hier befinden sich ein separates Büro und ein stilvolles Gäste-WC, die den Alltag angenehm und praktisch machen. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der offen gestaltet ist und mit einem Kachelofen ausgestattet wurde. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein helles und freundliches Ambiente. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Einbauküche, die mit einer durchdachten Ausstattung und viel Stauraum ausgestattet ist. Im Obergeschoss bietet das Haus viel Platz für Familie und Gäste. Hier befinden sich ein gemütliches Kinderzimmer und ein Gästezimmer, das über einen Zugang zu einem eigenen Balkon verfügt. Das Badezimmer auf dieser Etage ist großzügig gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC. Ein zusätzlicher Raum wird als Ankleidezimmer genutzt und sorgt für eine praktische Aufbewahrung Ihrer Garderobe. Der Dachboden präsentiert sich als exklusive Rückzugsmöglichkeit. Hier erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit einem angrenzenden begehbaren Kleiderschrank. Das hochwertige Badezimmer auf dieser Etage sorgt mit seiner modernen Ausstattung für einen besonderen Komfort. Diese Etage bietet Ihnen Privatsphäre und Wohnqualität. Auch der Keller lässt keine Wünsche offen. Neben einem großzügigen Partyraum, der sich hervorragend für gesellige Abende eignet, finden Sie hier einen Vorratsraum für Ihre Lagerbedürfnisse. Ein Heizungsraum mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzliche Funktionalität. Besonders praktisch ist der direkte Durchgang zur Werkstatt und zur Garage, der auch vom Garten aus erreichbar ist. Der gepflegte Garten lädt mit seiner großzügigen Terrasse zum Entspannen und Verweilen ein. Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur großzügige Räume, sondern auch ein durchdachtes Wohnkonzept, das ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare geeignet ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ausstattung und Details

- \* Solide Massivbauweise
- \* Voll unterkellert
- \* Umfangreiche Dachsanierung 2011
- \* Moderne Baumaterialien
- \* Moderne Fliesen
- \* Laminat
- \* Balkon
- \* Zweifachverglasung
- \* Holzfenster
- \* Dachliegefenster
- \* Klimaanlage OG
- \* großzügige Räume
- \* große Fensterfronten
- \* offener Kamin
- \* großzügige Terrasse
- \* Ruhige Lage
- \* Einbauküche

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Alles zum Standort

Neustadt an der Aisch liegt in der Metropolregion Nürnberg und direkt an der B8, eingebettet zwischen den Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen städtischen Zentren, kombiniert mit einem naturnahen Lebensstil inmitten von Wäldern, Flüssen und der idyllischen fränkischen Kulturlandschaft. Mit einer Fläche von 61,32 km<sup>2</sup> und rund 12.000 Einwohnern ist Neustadt an der Aisch die größte Stadt im Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim. Die Stadt vereint den Charme des ländlichen Frankens mit einer modernen Infrastruktur. Alle wichtigen Grundversorgungsarten sind vor Ort verfügbar: ein breites und vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Ärzte, Apotheken, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium, mehrere Kindertagesstätten und Kirchen beider Konfessionen. Darüber hinaus bietet Neustadt ein reges Kulturleben und ein aktives Vereinswesen, das die Gemeinschaft stärkt. Neustadt an der Aisch verfügt über einen Bahnhof mit direkter Anbindung nach Nürnberg und Würzburg. Dies sorgt für eine exzellente Verkehrsanbindung und erleichtert den Bewohnern die Mobilität erheblich. Innerhalb der Stadt gibt es außerdem ein umfassendes Angebot an weiterführenden Schulen, Kliniken und Fachärzten, die eine vollständige Gesundheitsversorgung sicherstellen. Dank der Nähe zu den Städten Nürnberg, Fürth, Erlangen und Würzburg profitieren die Bewohner von zusätzlichen kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten. Die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Nürnberg und Erlangen bietet der lokalen Wirtschaft ein großes Potenzial an qualifizierten Nachwuchskräften. Der Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft hat sich in der Region als wichtiger Wachstumsmotor etabliert und sorgt für eine dynamische Unternehmensentwicklung. Neustadt an der Aisch verbindet das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Raums mit den Vorteilen einer modernen Infrastruktur und der Nähe zu bedeutenden urbanen Zentren. Ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 24333030 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
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)