

Neustadt an der Aisch

## 3 Zimmer - Erdgeschoss - Wohnung in Neustadt an der Aisch. Stadtnahes wohnen mit Terrasse im Grünen.

Objektnummer: 24333028



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333028
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.11.2024	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrer großzügigen Wohnfläche von 88 Quadratmetern und befindet sich in einer ruhigen, von Natur umgebenen Lage. Sie bietet modernsten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und wurde mit hochwertigen Materialien erbaut. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 2014, wurde sich in der modernen Ausstattung und dem gehobenen Baustandard widerspiegelt. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch große Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die Fensterfront sorgt nicht nur für viel Tageslicht, sondern gibt den Blick auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse frei, die von einem gepflegten Garten umgeben ist. Dieser private Außenbereich ist der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden an der frischen Luft und lädt zum Verweilen ein. Die stilvolle Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und passt mit ihrem zeitlosen Design perfekt in das moderne Gesamtbild der Wohnung. Ausgestattet mit Elektrogeräten und viel Stauraum bietet sie alles, was der Mensch für den täglichen Bedarf benötigt. Besonders praktisch ist der angrenzende Vorratsraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet und damit zur perfekten Organisation beiträgt. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es ist modern und geschmackvoll gestaltet und verfügt über eine begehbare Dusche sowie eine separate Badewanne. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das den Komfort dieser Immobilie weiter erhöht. Das großzügig geschnittene Schlafzimmer besticht durch seine Weitläufigkeit und bietet ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank. Dieser sorgt nicht nur für Stauraum, sondern trägt auch zur aufgeräumten und stilvollen Atmosphäre des Raumes bei. Ein zweites Zimmer bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Es kann entweder als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden und passt sich damit flexibel den Bedürfnissen seiner zukünftigen Bewohner an. Ein weiterer praktischer Aspekt der Wohnung ist der separate Heizungsraum, der auch über einen Anschluss für die Waschmaschine verfügt. Dieser Raum bietet Platz für alle technischen Einrichtungen und erhöht den funktionalen Komfort der Wohnung. Der moderne Vinylboden, der in allen Räumen verlegt ist, verleiht der Wohnung nicht nur eine schlichte Eleganz, sondern ist zudem pflegeleicht und robust. Die Wohnung verfügt außerdem über zwei Stellplätze, die sich in unmittelbarer Nähe befinden und ein bequemes Parken ermöglichen. Dies ist besonders in zentralen Lagen von Vorteil, da die Stellplatzsuche oft zeitaufwendig ist. Die zentrale Lage der Wohnung bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, während man gleichzeitig die Ruhe der naturnahen Umgebung genießen kann. Insgesamt ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf modernes und komfortables Wohnen legen.

Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage in einer ruhigen, grünen Umgebung machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Kontaktieren Sie uns, um einen passenden Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ausstattung und Details

- \*Terrasse: Nach Süden ausgerichtet, mit direktem Zugang zum gepflegten, privaten Garten
  - \*Bodenbelag: Zeitloser Vinylboden, pflegeleicht und robust, verleiht der gesamten Wohnung eine schlichte Eleganz
  - \*Fensterbänke: Aus hochwertigem Granit, die den modernen und gehobenen Stil unterstreichen
  - \*Heizung: Effektive Heizungsanlage für energieeffizientes Wohnen, separater Heizungsraum mit Anschluss für eine Waschmaschine
  - \*Einbauküche: Stilvoll und offen in den Wohnbereich integriert, mit modernen Elektrogeräten und viel Stauraum. Zusätzlich gibt es einen angrenzenden Vorratsraum
  - \*Badezimmer: Begehbare Dusche, separate Badewanne, moderne Fliesen und zeitloses Design. Zusätzlich ein separates Gäste-WC
  - \*Schlafzimmer: Großzügig geschnitten, bietet Platz für einen begehbaren Kleiderschrank
  - \*Zweites Zimmer: Flexibel nutzbar als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer
  - \*Stellplätze: Zwei Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnung, die bequemes Parken ermöglichen
- Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung ideal für komfortables, modernes Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage.

Objektnummer: 24333028 - 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: 24333028 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 73.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

ELDWÄSCHE: 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: 24333028 - 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)