Neustadt an der Aisch

Charmantes Einfamilienhaus mit Blick über Neustadt an der Aisch

Property ID: 25333014

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 128 m² • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 1.079 m²

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

At a glance

Property ID	25333014
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 93 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	07.04.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	136.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

A first impression

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet eine perfekte Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Es wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, wobei der ursprüngliche Charakter des Hauses bewahrt und zugleich eine angenehme Wohnatmosphäre geschaffen wurde. Das Anwesen liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Neustadt an der Aisch und besticht durch einen großzügigen Garten von etwa 930 m², der nicht nur viel Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten bietet, sondern auch eine wunderschöne Aussicht auf die Umgebung gewährt. Im Garten stehen sechs Apfelbäume und ein Kirschbaum, die das Anwesen zu einem kleinen Paradies im Grünen machen. Zusätzlich bietet das Grundstück einen Carport, der ausreichend Höhe für ein Wohnmobil bietet. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen und offenen Gestaltung, die durch große Fensterfronten, die nach Süden ausgerichtet sind, besonders lichtdurchflutet wird. Die modern gestaltete Einbauküche ist der ideale Treffpunkt für die Familie und schließt sich nahtlos dem angrenzenden Esszimmer an. Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der 2013 neu errichtet wurde. Der Balkon bietet nicht nur einen spektakulären Ausblick, sondern ist durch seine robuste Metallkonstruktion besonders langlebig und pflegeleicht. Eine Design-Wendeltreppe führt von hier direkt in den großen Garten und macht den Balkon zu einem Hingucker. Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss überzeugt durch seinen offenen Grundriss und die großen Fenster, die einen unverbauten Blick auf die Umgebung von Neustadt an der Aisch freigeben. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine warme Atmosphäre, die an kalten Tagen durch den Grundofen zusätzlich gemütlich wird. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Büro, das sich ideal als Home-Office oder Rückzugsort eignet. Vom Büro aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die 2019 mit einer Pergola ausgestattet wurde. Diese bietet an heißen Sommertagen wohltuenden Schatten und lädt zum Verweilen ein. Von der Terrasse aus haben Sie direkten Zugang zum Garten, der durch seine Größe und die sechs Apfelbäume sowie den Kirschbaum zu einem Ort der Ruhe und Erholung wird. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Flur, der zu den drei Schlafzimmern führt. Das Hauptschlafzimmer mit etwa 15,79 m² ist ein ruhiger Rückzugsort, der durch einen französischen Balkon noch zusätzlich an Charme gewinnt. Ein praktischer Einbauschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum und trägt zur Ordnung bei. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde 2013 umfassend modernisiert und überzeugt mit einer eleganten Schiebetür, die dem Raum eine großzügige und offene Wirkung verleiht. Ausgestattet mit einer modernen Regendusche bietet es Ihnen ein entspannendes Duscherlebnis. Zudem stehen Ihnen ein Anschluss für die Waschmaschine sowie ausreichend Platz für einen Trockner zur Verfügung. Neben dem Hauptschlafzimmer gibt

es noch zwei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Gästezimmer, Kinderzimmer oder als zusätzlicher Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Keller, der zugleich als Garage dient und Platz für zwei Autos bietet. Diese praktische Lösung sorgt für eine einfache Handhabung und viel Stauraum. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus nicht nur ausreichend Platz für eine Familie, sondern überzeugt auch durch die liebevolle Pflege und die kontinuierlichen Modernisierungen, die das Haus zu einem komfortablen und stilvollen Zuhause machen. Der große Garten, die weitläufige Terrasse sowie der Balkon mit atemberaubendem Ausblick bieten zahlreiche Möglichkeiten, den Feierabend oder das Wochenende im Freien zu genießen. Die gelungene Kombination aus traditionellem Flair und modernen Annehmlichkeiten macht dieses Haus zu einem wahren Juwel, das es zu entdecken gilt. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den vielen Details dieses besonderen Hauses zu überzeugen. Die planmäßige Übergabe ihres neuen Zuhauses ist voraussichtlich für Mitte September bis Anfang Oktober vorgesehen. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Eigenheim machen möchten, fordern Sie noch heute das Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

Details of amenities

. Wärmedämmende Fassade
. Zeitgemäße Dacheindeckung und Isolierung
. Pergola
. Balkon mit einmaligem Ausblick über Neustadt an der Aisch
. Garage
. Carport
. Einbauküche
. Grundofen sorgt für Wärme im ganzen Haus
. Marmor-Heizplatten nach Bedarf nutzbar in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
. Zweifachverglaste Fenster
. Echtholzparkettboden
. Moderne Fliesen
. Vinylboden
. Holztreppe
. Schiebetüren für Badezimmer und Abstellraum

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

All about the location

Gelegen im Herzen Mittelfrankens (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Neustadt an der Aisch als anerkannter Luftkurort ein besonders attraktives Lebensumfeld. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise fränkischen Charme mit modernem Komfort und profitiert von ihrer Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg. Verkehrsanbindung: • Autobahnanschluss (A3) und Bundesstraße (B8) direkt vor der Haustür Würzburg: ca. 45 Minuten (60 km) Nürnberg: ca. 35 Minuten (40 km) Ansbach: ca. 30 Minuten (40 km) Rothenburg ob der Tauber: ca. 40 Minuten (45 km) Bad Windsheim (Therme): nur 20 Minuten (20 km) Bahnverkehr: • Eigener Bahnhof mit stündlichen Regionalverbindungen • Direkte Anbindung an Würzburg, Ansbach und Nürnberg Infrastruktur und Versorgung: • Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmarkt • Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Zahnärzte • Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule, Gymnasien in Neustadt an der Aisch und Umgebung • Kinderbetreuung: Kindergarten und Krippenplätze • Dienstleistungen: Banken, Post, Behörden Freizeit und Kultur: • Wanderwege durch die umliegenden Naturgebiete und den Naturpark Frankenhöhe • Radwege entlang der Aisch und durch das fränkische Land • Naherholungsgebiete mit Seen und Bademöglichkeiten • Über 40 aktive Vereine (Sport, Musik, Brauchtum) Besondere Standortvorteile: • Attraktives Wohnumfeld • Gute Arbeitsmarktanbindung im Umkreis von 50 km • Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten • Therapeutische Angebote in Bad Windsheim (20 Min.) • Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm (Aischgrund-Fest, Weihnachtsmarkt) Für wen ist Neustadt an der Aisch ideal? • Familien: Sichere Umgebung mit guter Bildungsinfrastruktur • Berufspendler: Optimale Verkehrsanbindung zu Wirtschaftszentren • Naturliebhaber: Direkter Zugang zu fränkischer Kulturlandschaft • Heimatverbundene: Lebendiges Brauchtum und Gemeinschaftsleben Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine perfekte Mischung aus Lebensqualität, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit – eine ideale Wahl für Menschen, die sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens genießen als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Mit ca. 13.000 Einwohnern bietet die Stadt eine überschaubare Größe, kurze Wege und eine persönliche Atmosphäre, während die exzellente Infrastruktur alle modernen Annehmlichkeiten bietet.

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 136.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25333014 - 91413 Neustadt an der Aisch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com