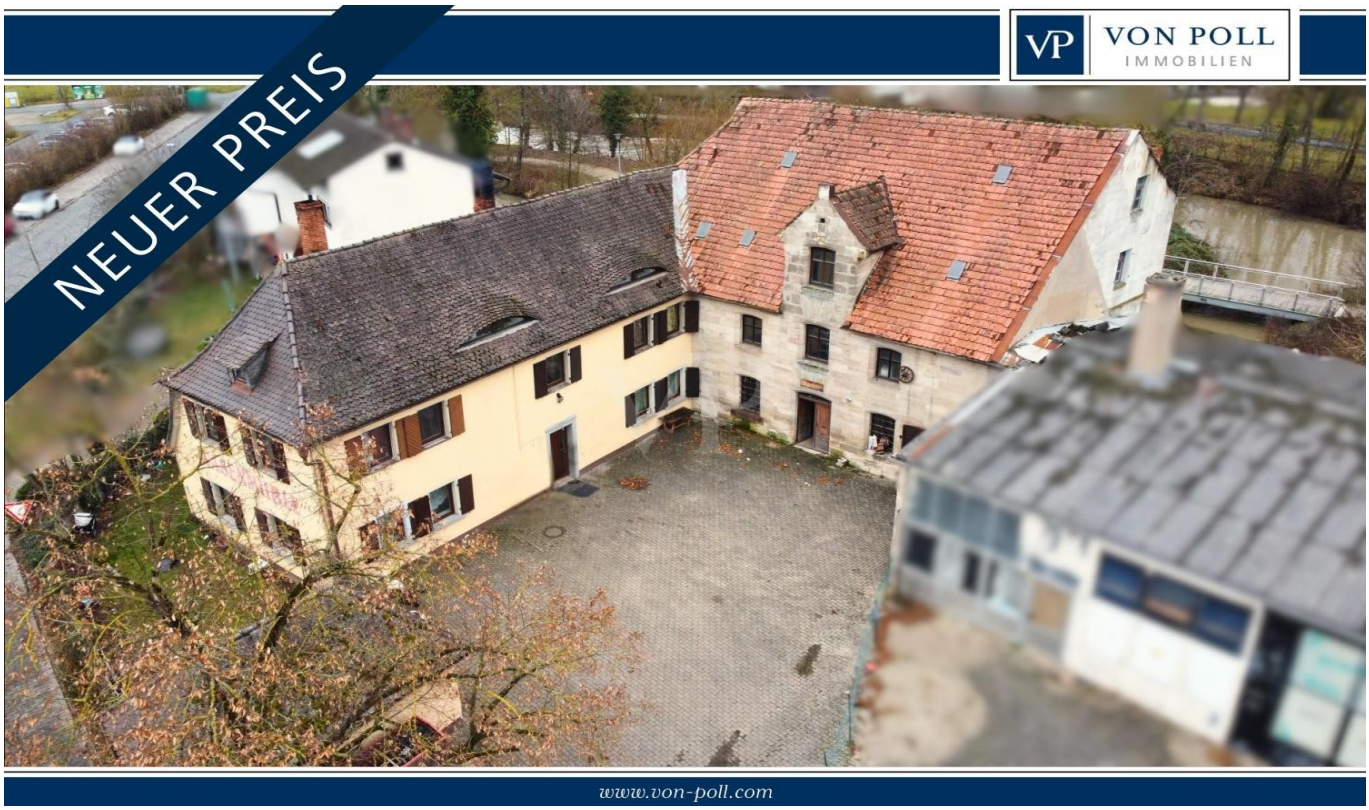
Neustadt an der Aisch

Charmantes Landhaus mit stabilem Mietertrag und großem Ausbaupotenzial

??????? ????????: 24333502



???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 230 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 1.000 m^2

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ??? ?????

??????? ????????	24333502
?????????	ca. 230 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1817
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 975 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

??????????? ????????

????????? ?????????	???????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

??? ????? ????????

Dieses charmante Landhaus aus dem Jahre 1817 ist harmonisch mit einer historischen Mühle verbunden.

Das Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von circa 1.000 m² und bietet auf einer Wohnfläche von circa 230 m² genügend Platz.

Die Mühle, die noch über das originale Mahlwerk verfügt, verleiht dem Anwesen einen besonderen Charakter und kann vielseitig für individuelle Projekte genutzt werden. Mit direktem Zugang zur Aisch genießen Sie Wasser und Ruhe.

Diese Immobilie ist besonders geeignet für Handwerker und Liebhaber historischer Bausubstanz. Der altersgerechte Zustand des Gebäudes bewahrt den ursprünglichen Charme und die historische Substanz, so dass Sie Ihre persönlichen Ideen und Visionen realisieren können.

Das Objekt verfügt über eine eigene Kleinkläranlage und Holzöfen auf jeder Etage, die für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Die großzügigen Innenräume bieten Raum für Rückzug und Kreativität, während der Außenbereich Platz für Gartenprojekte oder gemeinschaftliche Aktivitäten bietet.

Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend zum Ausbau und bietet viel Platz für kreative Ideen. Die schönen alten Balken verleihen dem Raum Charakter und lassen sich mit modernen Baustoffen perfekt in Szene setzen. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein einzigartiges Ambiente zu schaffen, das den historischen Charme des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben es Ihnen, einen Rückzugsort, ein Arbeitszimmer oder eine gemütliche Leseecke zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und nutzen Sie den Raum, um Ihre persönlichen Wünsche zu erfüllen. So wird das Dachgeschoss zum Highlight Ihrer Immobilie.

Nutzen Sie das enorme Potenzial Ihres historischen Anwesens und gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und die Verbindung von Geschichte und modernem Lebensstil in einem einzigartigen Ambiente erleben.

Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz und ist als Baudenkmal anerkannt, wodurch

es besonderen Schutz genießt und von wertvoller historischer Bedeutung ist. Es liegt im öffentlichen Interesse, dieses Objekt zu erhalten, da es nicht nur das kulturelle Erbe bewahrt, sondern auch potenziell Fördermittel und Zuschüsse für die Restaurierung oder Umnutzung erhalten kann. Dies macht das Gebäude noch interessanter für Investoren oder Projektentwickler, die von finanziellen Anreizen profitieren können, um die historische Substanz zu erhalten und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen.

Wer einen besonderen Ort mit Charakter und Geschichte sucht, wird von diesem Landhaus begeistert sein.

Ein weiterer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Stadt, die man zu Fuß erreichen kann. Man wohnt zentral und doch ruhig, alles ist schnell zu erreichen. Diese Lage ist ideal für Familien, aber auch für Gewerbetreibende, die eine einzigartige örtliche Anbindung und gute Erreichbarkeit schätzen. Die Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur ermöglicht es, die Vorteile beider Welten zu genießen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob für ein entspanntes Familienleben oder als Standort für Ihr Unternehmen – diese Immobilie bietet die perfekte Basis, um Ihre Träume zu verwirklichen. Lassen Sie sich von der harmonischen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

Fazit:

Für handwerklich begabte Familien, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten und viel Platz brauchen, ist dieses Jahrhundertwerk genau das Richtige. Auch für Liebhaber mit Liebe zum Detail, die hier ihr Lebenswerk schaffen und ihrer Kreativität freien Lauf lassen wollen, bietet es ein ideales Umfeld. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses historischen Anwesens, um Ihre persönlichen Träume zu verwirklichen und ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

Ein Energieausweis ist auf Grund der geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

????????????? ??? ???????

*Fliesen
*Holzöfen
*Lagerkapazitäten
*Kfz-Stellplätze
*Kleinkläranlage
*PVC-Böden
*Teilweise zweifachverglaste Fenster
*Mühlenmahlwerk
*Garten
*Natur
*Unbebaubarer Blick
*Balkon
*Brunnen

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

??? ??? ??? ??????????

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 km² 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.

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

????? ???????????

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.

??????? ????????: 24333502 - 91413 Neustadt an der Aisch

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com