Neustadt an der Aisch

Großzügiges Anwesen in bester Lage: Perfekt für Freiberufler, Familien & Mehrgenerationen

Objektnummer: 26333003



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 349 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 819 m²

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick

Objektnummer	26333003
Wohnfläche	ca. 349 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.02.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	249.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

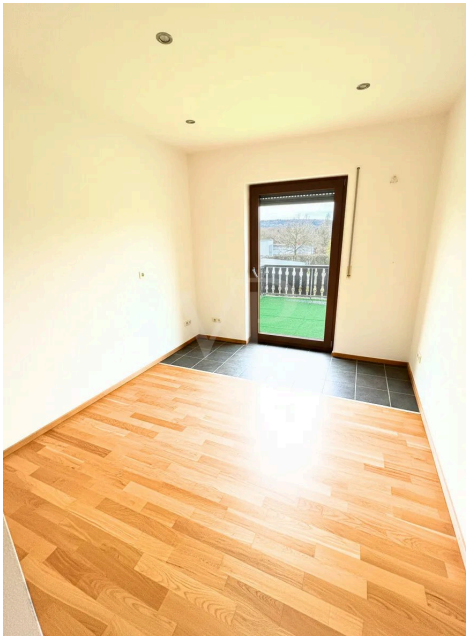
Die Immobilie

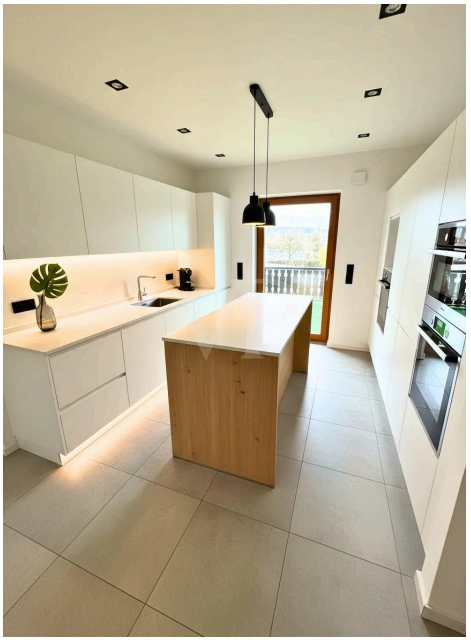




Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

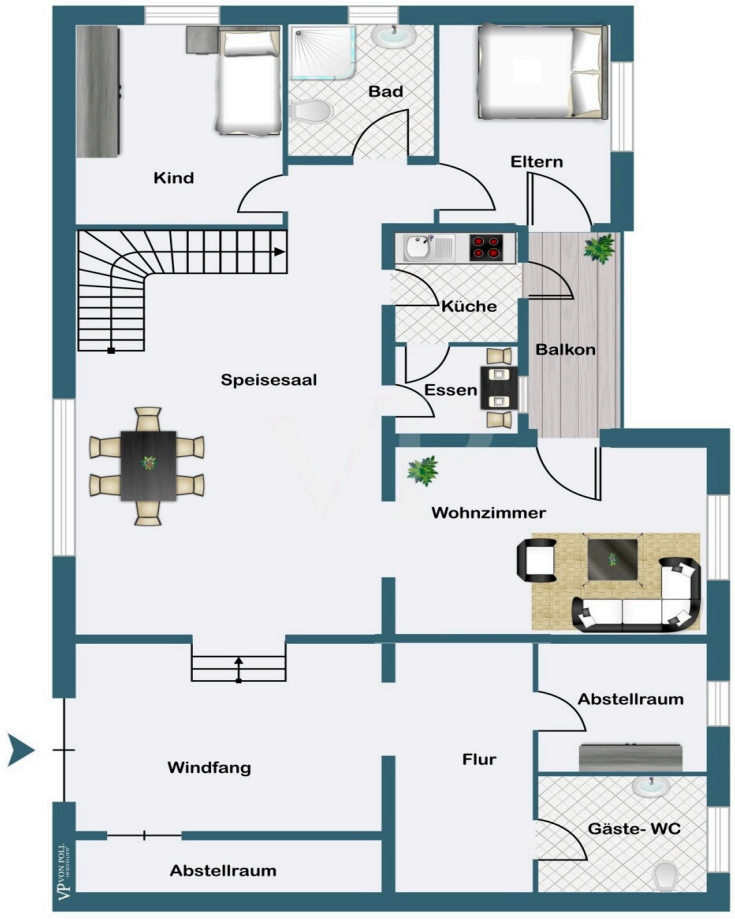
Die Immobilie

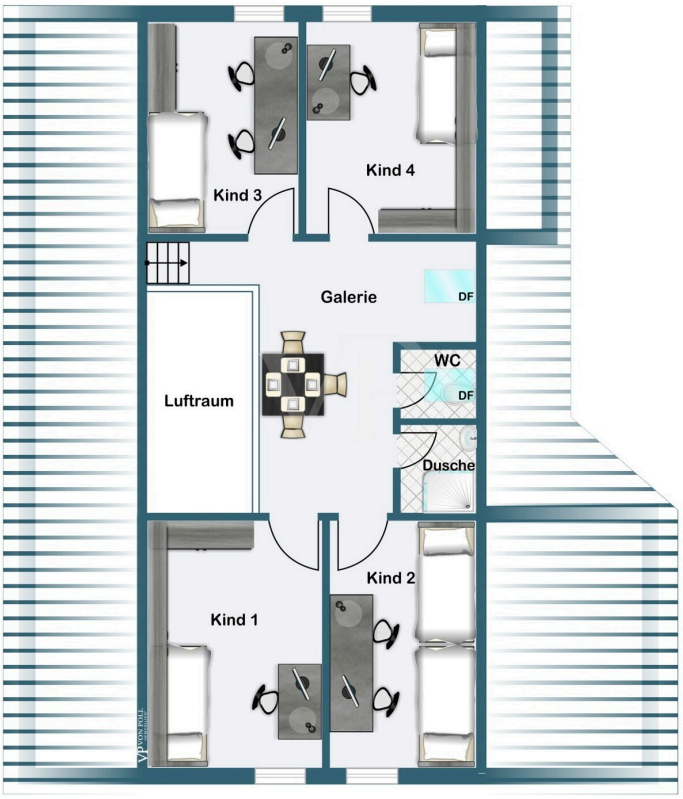


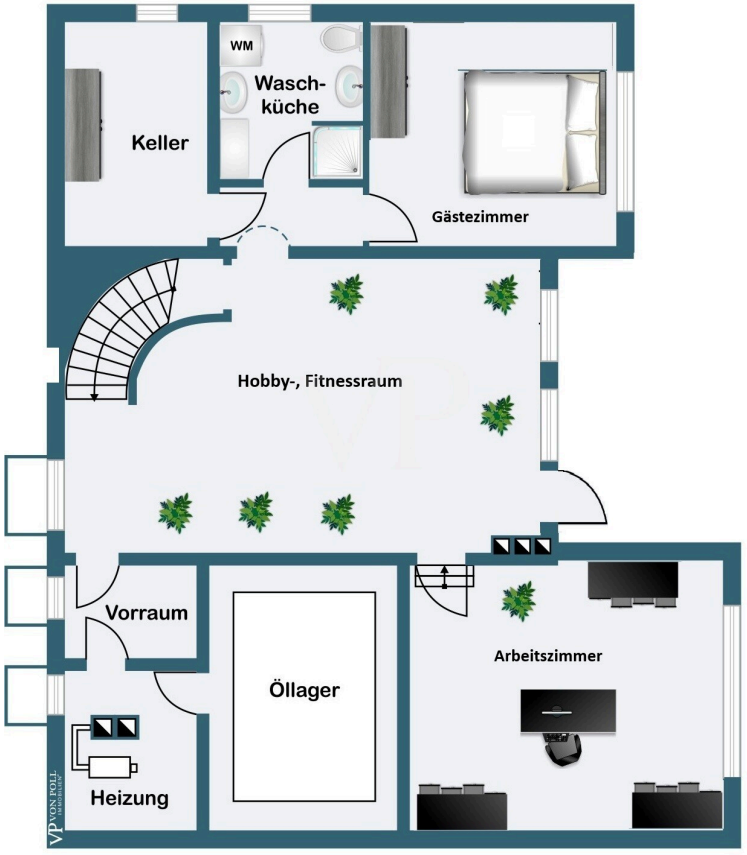


Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Grundrisse




Kind 3
Kind 4
Galerie
DF
Luftraum
WC
DF
Dusche
Kind 2
Kind 1



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: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ein erster Eindruck

Wer heute nach viel Platz sucht, merkt schnell: Wirklich große Häuser mit Substanz sind selten geworden. Viele Neubauten sparen an Grundfläche und Raumhöhe. Dieses Anwesen in Neustadt an der Aisch ist das genaue Gegenteil. Es stammt aus dem Baujahr 1976 – einer Zeit, in der man großzügig geplant hat und Licht und Raum den Takt angaben.

Auf einem 819 m² großen Grundstück stehen Ihnen rund 253 m² klassische Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zur Verfügung. Dazu kommt ein voll ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht und etwa 96 m² Fläche sowie weitere 63 m² Nutzfläche für Werkstatt und Lager.

Ob für die große Familie, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Das Haus lässt sich flexibel an verschiedenste Lebensphasen anpassen.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:
- Grundstück: 819 m² in ruhiger Wohnlage
- Wohnfläche (EG & OG): ca. 253 m²
- Ausgebaute Tageslichtetage (UG): ca. 96 m² (ideal als Büro, Praxis oder Einliegerbereich)
- Nutz- & Lagerfläche: ca. 63 m² inklusive Werkstatt

Architektonische Details:
- Offene Galerie über dem Speisesaal, zertifizierter Kachelofen, ca. 19 m² großer Sonnenbalkon

Einnahmen & Energie:
- Photovoltaikanlage (17,22 kWp) mit laufenden Erträgen bis 2030, Glasfaseranschluss, isoliertes Dach

Stellplätze:
- Doppelgarage mit elektrischem Tor plus Außenstellplätze

Das Herzstück des Hauses:
- Licht und offene Räume

Schon beim Betreten fällt die offene Architektur auf. Das Zentrum des Hauses bildet der Speisesaal mit seiner geschwungenen Galerie, die den Blick nach oben freigibt und die Geschosse miteinander verbindet. Hier trifft man sich im Alltag oder bei Feiern im großen Kreis.

Das Erdgeschoss umfasst rund 158 m² und ist sehr gut aufgeteilt:

Das Wohnzimmer:
- Groß geschnitten und mit einem echten Kachelofen ausgestattet. Er besitzt bereits die aktuelle Zertifizierung und sorgt an kalten Tagen für gemütliche Strahlungswärme.

Küche & Essbereich:
- Liegen direkt nebeneinander und bieten eine tolle Basis, um bei Bedarf eine moderne, offene Wohnküche umzusetzen.

Wohnen auf einer Ebene:
- Neben den Gemeinschaftsräumen befinden sich hier auch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie praktische Nebenräume.

Der Balkon:
- Mit etwa 19 m² Fläche bietet der überdachte Balkon viel Platz für eine gemütliche Outdoor-Lounge. Man erreicht ihn bequem von verschiedenen Räumen aus.

Obergeschoss:
- Ruhige Rückzugsorte für die Familie

Über die Treppe an der Galerie gelangt man ins Obergeschoss (ca. 95 m²). Hier liegen mehrere gut geschnittene Zimmer, ein weiteres Badezimmer und ein separates WC. Die Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Jugend- oder Gästezimmer. Durch die Galerie bleiben die Etagen optisch verbunden, ohne dass die Privatsphäre in den einzelnen Räumen leidet.

Tageslichtetage im Untergeschoss:
- Wohnen & Arbeiten trennen

Ein echter Pluspunkt der Immobilie ist das Untergeschoss. Anders als bei vielen älteren Häusern handelt es sich hier nicht um dunkle Kellerräume, sondern um eine echte Tageslichtetage mit Deckenhöhen von ca. 2,50 bis 2,60 m und eigenem Zugang zum Garten.

Diese rund 96 m² haben ein eigenes Tageslichtbad und eignen sich hervorragend für:

Freiberufler & Selbstständige:
- Perfekt als Kanzlei, Steuerbüro, Praxis, Coaching-Arbeitsplatz oder ruhiges Homeoffice. Kunden oder Patienten können empfangen werden, ohne den privaten Wohnbereich zu betreten.

Familie & Gäste:
- Als eigener Bereich für herangewachsene Kinder, die Großeltern oder für Gäste.

Hobby & Freizeit:
- Für ein Heimkino, einen Fitnessraum, ein Atelier oder eine Musikwerkstatt.

Garten, Garage und Solarerträge

Der 819 m² große Garten bietet viel Grünfläche für Kinder zum Spielen oder zum Entspannen nach Feierabend. Praktisch: Der Garten lässt sich sowohl von der Hauptwohnebene als auch direkt aus der Tageslichtetage im Untergeschoss betreten.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, weitere Stellplätze davor und ein Nebengebäude mit integrierter Werkstatt bieten reichlich Platz für Autos, Fahrräder und Werkzeug.

Photovoltaik mit Einnahmen:
Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit 17,22 kWp installiert. Durch die garantierte Einspeisevergütung bringt das Haus bis 2030 feste monatliche Einnahmen. Danach lässt sich die Anlage ideal nutzen, um den eigenen Strombedarf (etwa in Kombination mit einem Speicher) weitgehend selbst zu decken.

Substanz & Technik
Das Haus wurde über die Jahre stets gepflegt und instand gehalten. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im OG und UG
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Glasfaseranschluss direkt im Haus
- Isoliertes Dach

Fazit
Dieses Haus passt nicht in ein Standard-Raster. Es richtet sich an Menschen, die Raum schätzen und eine grundsolide Bausubstanz mit Entwicklungspotenzial suchen. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das sich Ihren Plänen anpasst – und nicht umgekehrt –, sollten wir uns das Objekt gemeinsam ansehen.

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ausstattung und Details

Bodenbeläge & Oberflächen
Die Materialauswahl ist zeitlos und hochwertig:
Juramarmor: Ein edler Naturstein, der besonders im Eingangsbereich (Windfang), im Treppenhaus, Wohnzimmer oder im Speisesaal für eine repräsentative Atmosphäre sorgt.
Echtholzparkett: Schafft eine warme, behagliche Wohnatmosphäre in den Wohn- und Schlafräumen.
Fliesen: Hochwertige Keramik in den Bädern, der Küche und den Abstellräumen für maximale Strapazierfähigkeit.
Teppichböden: Punktuell in den Schlafbereichen oder im DG für optimalen Schallschutz und Gemütlichkeit.
Technik & Energetik
Das Haus ist für die Zukunft gerüstet:
PV-Anlage (17,22 kWp): Eine sehr großzügige Dimensionierung, die weit über den Eigenbedarf hinausgeht (ideal zur Einspeisung oder für E-Mobilität); Laufende Einspeisevergütung bis ins Jahr 2030.
Heizsystem: Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss; in den anderen Etagen klassische Heizkörper oder Vorbereitung für Niedrigtemperatur.
Fenster: Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung, die für ein natürliches Raumklima und gute Dämmwerte sorgen.
Enthärtungsanlage: Eine zeitgemäße Wasserenthärtungsanlage schützt die Rohrleitungen, Sanitäranlagen und Haushaltsgeräte zuverlässig vor Verkalkung und sorgt für weiches Wasser.
Sanitär & Komfort
Drei Funktionsebenen: * Vollbad im KG (kombiniert mit HWR).
Hauptbadezimmer im EG.
Optimiertes DG mit getrenntem WC und separater Dusche (ideal bei vielen Bewohnern).
Erschließung: Eine großzügige Holztreppe als zentrales Designelement, das die Etagen verbindet.
Außenanlagen & Fuhrpark
Garagen-Konzept: * Große Doppelgarage und zwei Außenstellplätze direkt am Haus.
Zusätzlicher Anbau mit kleiner Garage – perfekt für Motorräder, Fahrräder oder als Werkstatt mit extrem viel Stauraum und eigener Stromversorgung.
Garten & Freizeit: * Großzügiger Garten in ruhiger Wohnlage.
Pflegeleichter Komfort durch den bereits installierten Mähroboter.
Große Balkonanlage nach Süd-Westen ausgerichtet mit Zugang von Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche.

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Alles zum Standort

Neustadt an der Aisch besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Die Stadt profitiert von einer stabilen und wachsenden Bevölkerung, einer ausgewogenen Altersstruktur sowie einer sicheren und kriminalitätsarmen Umgebung im Herzen Bayerns. Dank der ausgezeichneten Anbindung an die Technologieregion Nürnberg sowie die Autobahnen A3 und A6 eröffnet sich eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Die solide lokale Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangeboten schafft ein verlässliches Fundament für ein sorgenfreies Familienleben.

In Neustadt an der Aisch finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das von einem starken Gemeinschaftsgefühl und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die ruhige und sichere Atmosphäre der Stadt bietet Kindern Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen. Die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen sind fußläufig erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, was den Alltag bereichert und wertvolle Familienmomente schafft.

Die Bildungslandschaft überzeugt mit einem breiten Spektrum an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, darunter renommierte Grund- und weiterführende Schulen, die in nur etwa neun bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch die Klinik Neustadt sowie mehrere Apotheken und Fachärzte in wenigen Gehminuten gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für die kulinarische Vielfalt sorgen charmante Cafés und Restaurants, die mit herzlicher Atmosphäre und regionalen Spezialitäten zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Kaufland sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Schlesienstraße und Abzweigung Krankenhaus (jeweils ca. 3–4 Minuten zu Fuß) sowie den Bahnhof Neustadt (Aisch) Mitte in etwa 11 Minuten Fußweg, garantiert flexible Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Neustadt an der Aisch ein ideales Umfeld, das mit seiner warmen Gemeinschaft, exzellenten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten eine lebenswerte Zukunft verspricht.

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Sonstige Angaben

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: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com