Neustadt an der Aisch

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Option auf eine circa 52 m² große Einliegerwohnung

Objektnummer: 26333505



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26333505 - 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: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick

Objektnummer	26333505
Wohnfläche	ca. 94 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	83.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26333505 - 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: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen, großzügige Räumlichkeiten und zahlreiche durchdachte Details mit einem ganz besonderen Plus: Im Keller stehen Ihnen zusätzlich rund 58 m² Nutzfläche mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus und bietet Ihnen dadurch ein angenehmes und überschaubares Wohnumfeld. Die Hauptwohnung empfängt Sie mit einer modernen und stilvollen Atmosphäre, hochwertigen Materialien und einem harmonischen Gesamtkonzept. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Wert auf Komfort, Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre gelegt wurde.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit knapp 46 m². Durch die offene Gestaltung entsteht ein beeindruckender Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Hier können Sie gemeinsam kochen, gemütliche Abende verbringen, Gäste empfangen oder einfach die freie Zeit genießen. Die hochwertige offene Küche mit Kochinsel und NEFF-Geräten fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein. Große Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche und offene Atmosphäre. Hochwertige Holzdesign-Elemente an den Decken unterstreichen dabei den besonderen Charakter einer Dachgeschosswohnung.

Auch das Schlafzimmer bietet mit ca. 17,5 m² großzügigen Raum für Ruhe und Erholung. Hier können Sie gemütlich schlafen, zur Ruhe kommen und entspannt in den neuen Tag starten. Die angenehme Raumgröße schafft dabei ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und eine persönliche Wohlfühlatmosphäre.

Das Hauptbadezimmer präsentiert sich modern und hochwertig. Besonders hervorzuheben ist die großzügige bodengleiche Dusche mit ca. 1,80 m Länge und ca. 1,20 m Breite, die Ihnen viel Bewegungsfreiheit und Komfort bietet. Moderne Fliesen und ein stimmiges Gesamtdesign machen das Badezimmer zu einem weiteren Highlight der Wohnung. Darüber hinaus bietet das Badezimmer ausreichend Platz für Ihre Waschmaschine sowie einen Trockner, sodass auch hierfür eine praktische und komfortable Lösung direkt in der Wohnung gegeben ist. Zusätzlich steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die flächendeckende Fußbodenheizung, wobei jedes Zimmer über einen eigenen Heizkreis verfügt und somit individuell temperiert werden kann. LED-Einbauleuchten und LED-Spots setzen moderne Akzente und sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Das gesamte Haus ist mit 2-fach isolierverglasten Fenstern ausgestattet. Dies gilt sowohl für die Hauptwohnung als

auch für die Kellerräume. Auch im Keller sorgen die vorhandenen Fenster für Tageslicht und eine angenehme Belichtung der Räumlichkeiten. Die großen Dachflächenfenster der Hauptwohnung sorgen zusätzlich für viel Licht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Eine Enthärtungsanlage reduziert den Kalkgehalt des Wassers und trägt zu einem angenehmen Alltag bei.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Loggia. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen, die frische Luft genießen und gemütliche Abende verbringen. Zusätzlich steht Ihnen ein eigener Gartenanteil zur Verfügung, der im Sommer ideale Möglichkeiten für entspannte Sonnenstunden oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden bietet.

Auch die Garage bietet Ihnen zusätzlichen Komfort. Ihr Fahrzeug können Sie bequem und geschützt in der eigenen Garage mit elektrischem Rolltor abstellen.

Besonders interessant und hervorzuheben ist jedoch das zusätzliche Potenzial im Keller. Hier stehen Ihnen insgesamt rund 58 m² weitere Räumlichkeiten zur Verfügung. Diese befinden sich derzeit in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, bieten jedoch bereits zahlreiche Voraussetzungen und Ausstattungsmerkmale, die eine spätere individuelle Gestaltung besonders interessant machen. Teilweise sind die Räume bereits mit Fliesen, Teppichböden, Heizkörpern und Holzdecken ausgestattet. Durch die vorhandenen 2-fach isolierverglasten Fenster verfügen die Kellerräume über Tageslicht. Darüber hinaus gibt es einen separaten Zugang, eine vorhandene Heizung sowie ein Badezimmer.

Zusätzlich steht im Keller ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der von den Bewohnern des Zweifamilienhauses gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Damit eröffnet sich Ihnen hier eine außergewöhnliche Möglichkeit, zusätzlichen Raum ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen zu gestalten. Denkbar wäre beispielsweise eine Nutzung für erwachsene Kinder, als großzügiger Gästebereich, für Homeoffice und Hobby oder vorbehaltlich der jeweils erforderlichen baurechtlichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen perspektivisch auch die Schaffung einer separaten Einliegerwohnung. Gerade der separate Zugang sorgt dabei für eine klare räumliche Trennung zur Hauptwohnung.

Die großzügige Aufteilung bietet hierfür interessante Voraussetzungen. Insgesamt stehen Ihnen drei großzügige Zimmer zur Verfügung. Unter anderem verfügt eines der Zimmer über ca. 10,27 m² sowie ein weiteres, als Schlafzimmer nutzbares Zimmer über ca. 13,88 m². Darüber hinaus steht ein drittes Zimmer zur Verfügung, das individuell genutzt und gestaltet werden kann. Die vorhandene Kombination aus Tageslicht, Heizung, Badezimmer und separatem Zugang macht diesen Bereich zu einem besonderen Mehrwert dieser Immobilie.

Somit erhalten Sie nicht nur eine hochwertige und komfortable Dachgeschosswohnung, sondern gleichzeitig zusätzliche Räumlichkeiten mit rund 58 m² und vielseitigem Potenzial. Diese Kombination bietet interessante Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die sich für die Zukunft zusätzliche Flächen und Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten möchten.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche weitere Ausstattungsdetails wie weiße Türen und Zargen, Einbauschränke im Kniestock, moderne Fliesen, hochwertige Bodenbeläge sowie die Öl-Zentralheizung als Niedertemperatur-Brennwertgerät mit kombinierter Solarunterstützung zur Warmwasserbereitung.

Diese Immobilie bietet Ihnen damit eine besondere Kombination aus hochwertigem Wohnen, großzügigen Räumen, angenehmem Komfort und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Hier können Sie gemütlich wohnen, sich zurückziehen, gemeinsam mit der Familie Zeit verbringen und gleichzeitig Raum für zukünftige Veränderungen schaffen.

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse, Einrichtungen und Aufteilungen entspricht der Visualisierung und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. dem realen Grundriss abweichen.

Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ausstattung und Details

Highlights:
- Hochwertiger Vinyl-Parkettboden (PVC)
- 2-fach isolierverglaste Fenster
- Flächendeckende Fußbodenheizung, jedes Zimmer mit eigenem Heizkreis
- Enthärtungsanlage sorgt für fleckenfreies Geschirr und reduziert den Kalkgehalt im Wasser
- LED-Einbauleuchten – sparsam und optisch ein Hingucker
- Große Dachflächenfenster, die Ihnen viel Tageslicht bieten
- Hochwertige offene Küche mit Kochinsel und NEFF-Geräten
- Großzügige Loggia, die Ihnen entspannte Abende an der frischen Luft ermöglicht
- Moderne Fliesen in den Badezimmern, die das Gesamtkonzept der Wohnung widerspiegeln
- Weiße Türen und Zargen, die Ihnen eine cleane und moderne Optik schenken
- Gäste-WC bietet Ihren Gästen die nötige Privatsphäre
- Öl-Zentralheizung als Niedertemperatur-Brennwertgerät mit kombiniertem Solar-System zur Warmwasserbereitung
- Hochwertige Decken-Holzdesign-Elemente, die ein charakteristisches Dachgeschosswohnungs-Gefühl vermitteln
- Einbauschränke im Kniestock integriert
- Eigener Gartenanteil, in dem Sie im Sommer gemütliche Sonnenstunden genießen oder entspannte Grillabende verbringen können
- Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum, die sich sowohl zum Lagern als auch zum Ausbau zu einer Einliegerwohnung eignen, da Tageslicht, separater Eingang, Heizung und Badezimmer vorhanden sind

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen noch viele weitere Highlights und Annehmlichkeiten. Fragen Sie jetzt sofort das ausführliche Exposé an und lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen.

Objektnummer: 26333505 - 91413 Neustadt an der Aisch

Alles zum Standort

Gelegen im Herzen des Naturparks Steigerwald bietet Neustadt an der Aisch ein naturnahes, familienfreundliches Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Stadt verbindet historische Bausubstanz mit moderner Infrastruktur und profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg.

Verkehrsanbindung:
• Sehr gute Erreichbarkeit über die Autobahn A3 (Anschlussstelle Neustadt an der Aisch-West)
• Anbindung an die Bundesstraßen B8 und B470

Entfernungen:
Würzburg: ca. 50 Minuten (60 km)

Nürnberg: ca. 40 Minuten (40 km)

Scheinfeld: ca. 20 Minuten (20 km)

Bad Windsheim (Therme): ca. 25 Minuten (25 km)

Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km)

ÖPNV:
• Regionale Busverbindungen in alle Richtungen
• Bahnanbindung über die Station Neustadt an der Aisch (Strecke Nürnberg - Würzburg)

Infrastruktur und Versorgung:
• Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Wochenmarkt
• Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, Pflegeangebote
• Bildungseinrichtungen: Grundschule, Realschule und Gymnasium im Ort
• Kinderbetreuung: Kindergärten und Krippen
• Dienstleistungen: Banken, Post, Verwaltung, Stadtbücherei

Freizeit und Kultur:
• Wanderwege durch den Naturpark Steigerwald
• Radwege für Genießer und sportlich Aktive
• Hallenbad Neustadt mit Sauna und Freibad
• Das Schwedenhaus als kulturelles Wahrzeichen mit Konzerten und Veranstaltungen
• Über 30 Vereine in den Bereichen Sport, Musik, Tradition und Jugend
• Veranstaltungen: Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Kirchweihen, Musikfestivals

Besondere Standortvorteile:
• Naturnahes, ruhiges Wohnumfeld mit einem hohen Freizeitwert
• Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Outdoor-Aktivitäten
• Gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region
• Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten und gemütlichen Gaststätten
• Familienfreundliche Infrastruktur und ein aktives, lebendiges Stadtleben

Für wen ist Neustadt an der Aisch ideal?
• Familien: Eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit Schulen und Kindergärten
• Berufspendler: Direkte Anbindung an die Metropolregionen Nürnberg und Würzburg
• Naturliebhaber: Direkt Zugang zu Wäldern, Wanderwegen und Naturerlebnissen
• Heimatverbundene: Eine lebendige Gemeinschaft mit aktiven Vereinen und vielen kulturellen Veranstaltungen

Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine zentrale Lage, das historische Ambiente und die hervorragende Anbindung. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus Leben im Grünen und urbaner Nähe – ideal für alle, die eine gute Lebensqualität schätzen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten. Mit rund 13.000 Einwohnern bietet Neustadt eine persönliche Atmosphäre, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Objektnummer: 26333505 - 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: 26333505 - 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