

Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

# Exklusives Hofanwesen mit luxuriösem Neubau und zwei Wohneinheiten sowie weiterem Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26208861



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 341,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.673 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht**

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

**Objektnummer: 26208861 - 90616 NeuhoF an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208861
Wohnfläche	ca. 341,33 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>32.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.05.2036</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2010</b>

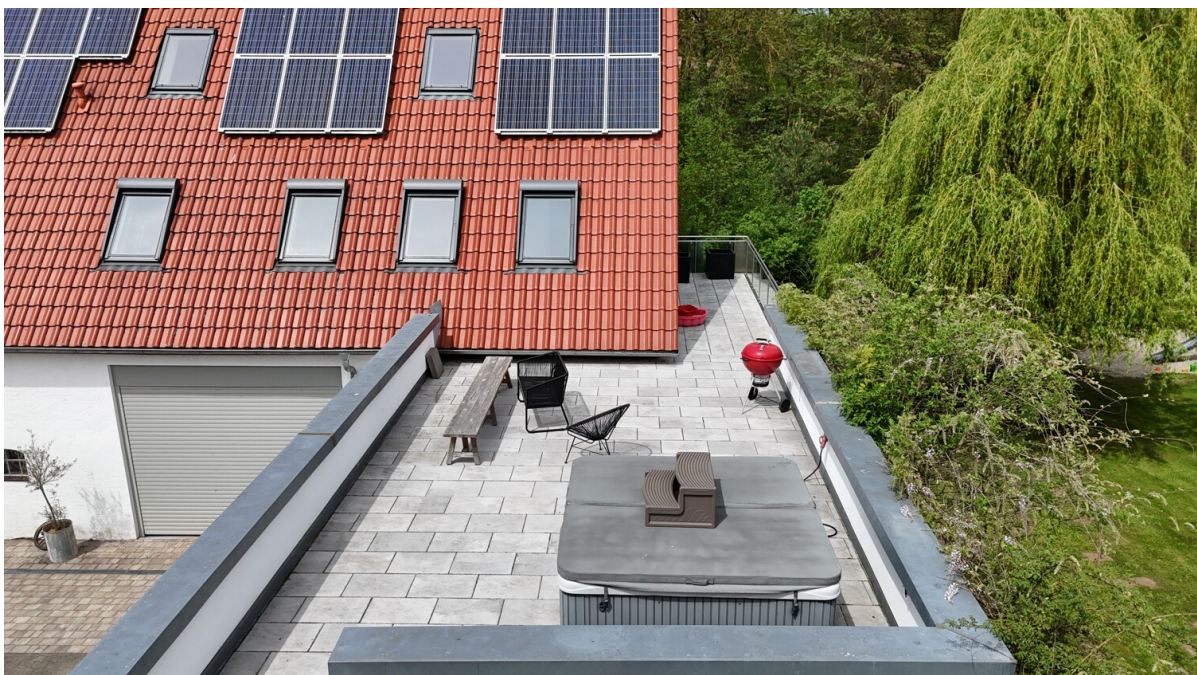
Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



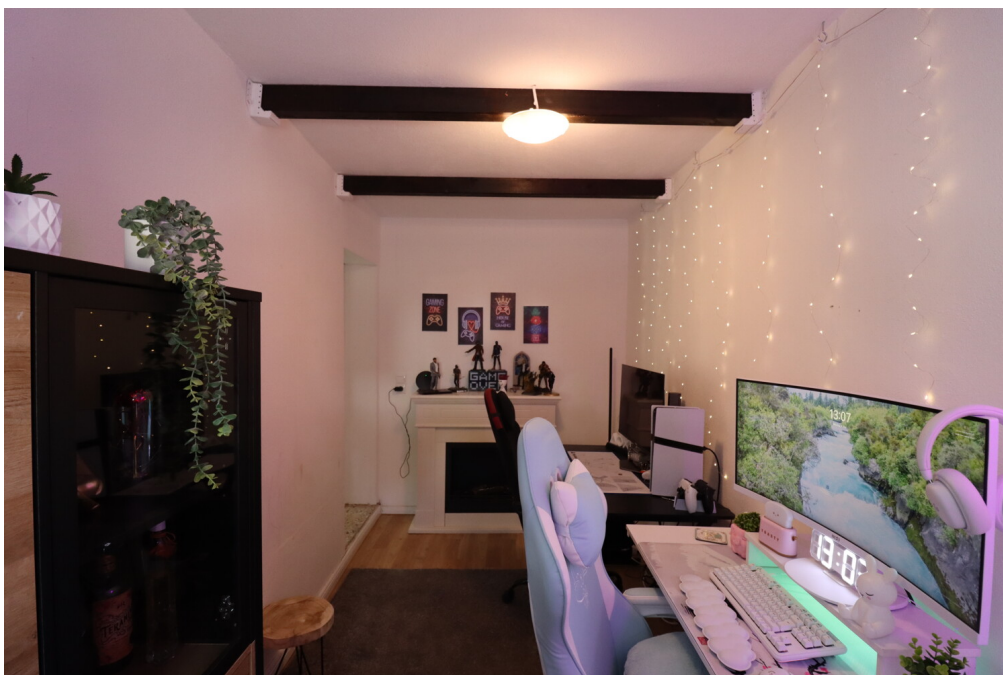
Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhaus an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 2.673 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses außergewöhnliche Ensemble eines ehemaligen Dreiseithofes mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohn- und Nutzgebäude gruppieren sich harmonisch um den zentralen Hofbereich und vermitteln ein idyllisches, ländliches Wohnambiente mit viel Privatsphäre und Charme. Der liebevoll angelegte Gartenbereich mit kleinem Spielplatz, Gartenhäuschen, Obstbäumen und zahlreichen Büschen lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Das Anwesen besteht aus einem modernen Wohngebäude (Neubau) sowie einem verbundenen Altbau mit zwei vermieteten Wohneinheiten.

Der hochwertige Neubau wurde im Jahr 2010 nach Teilabriss neu errichtet und bietet exklusiven Wohnkomfort auf einer Ebene. Die großzügige Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 165,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine luxuriöse Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit ca. 74 m<sup>2</sup> Fläche. Darüber hinaus stehen eine moderne Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer mit begehbarem Ankleide, ein Kinderzimmer, ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC mit Urinal sowie eine separate Waschküche zur Verfügung.

Das vollständig gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial von ca. 100 m<sup>2</sup>; entsprechende Leitungen wurden bereits vorbereitet. Auch ein weiterer Raum im Obergeschoss bietet Ausbaupotenzial zur Erweiterung der Wohnung.

Die Fenster sind überwiegend mit 3-fach isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, Dachflächenfenster verfügen über 2-fach-Isolierverglasung.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich eine großzügige Garage mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche. Östlich schließt sich ein Querbau mit zwei weiteren Garagen an, über welchem sich die weitläufige Dachterrasse befindet. Westlich angrenzend liegen Werkstatt und Heizraum.

Der angrenzende Altbau, dessen ursprüngliches Baujahr unbekannt ist und der 1966 umfassend umgebaut wurde, beherbergt zwei vermietete Wohnungen und verfügt über einen charmanten Gewölbekeller.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Raumaufteilung mit vier Zimmern, großem Flur, Küche, WC, Waschküche sowie einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein

**großer Balkon ergänzt den Wohnkomfort.**

**Die obere Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen und ist über einen separaten Treppenaufgang erreichbar. Im unteren Geschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, Küche, vier Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Abgerundet wird der untere Bereich durch eine Dachterrasse, welche durch eines der Schlafzimmer erreicht werden kann. Das Dachgeschoss umfasst drei weitere Zimmer sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt ca. 175,94 m<sup>2</sup>.**

**Für den Altbau steht zusätzlich eine separate Garage zur Verfügung.**

**Die beiden sich im Altbau befindenden Wohnungen sind vermietet.**

**Auch technisch überzeugt das Anwesen durch eine moderne und nachhaltige Ausstattung. Beide Wohngebäude sind an ein gemeinsames Heizsystem angeschlossen. Im Neubau sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort, während der Altbau über Radiatoren beheizt wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, beide Gebäude über eine Holzheizung zu versorgen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Solarenergie. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus unterstützt die nachhaltige Energieversorgung zusätzlich. Eine Zisterne ist ebenfalls vorhanden. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.**

**Dieses besondere Anwesen vereint modernen Wohnkomfort, historische Hofstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder die Kombination aus Leben und Arbeiten unter einem Dach.**

**Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## **Ausstattung und Details**

**Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- Baujahr 1966/ 2010
  - Grundstück: 2.673 m<sup>2</sup>
  - Ensemble eines ehemaligen Dreiseithofes
  - 2 Häuser (1 Neubau/ 1 Altbau)
  - Neubau: wurde 2010 nach Teilabriss neu errichtet
- ca. 165,39 m<sup>2</sup> Wohnung mit luxuriöser Ausstattung, Einbauküche, Kamin und Dachterrasse mit ca. 74 m<sup>2</sup>

**Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie in einem weiteren Nebenraum**

**3-fach isolierverglaste Kunststofffenster**

**Dachflächenfenster: 2-fach isolierverglast**

**EG Neubau: Garage mit 150 m<sup>2</sup> Fläche**

- Altbau: 2 separate Wohnungen mit separaten Eingängen

**EG-Wohnung: 4 Zimmer, Flur, WC, Badezimmer, Waschraum, Balkon**

**OG + DG Wohnung: großzügiger Eingangsbereich, Küche, 2 Badezimmer, 7 Zimmer,**

**Dachterrasse**

**separate Garage**

**Gewölbekeller**

- 2 weitere Garagen

- Werkstatt

- Garten mit Spielhäuschen, Gartenhaus und viel Fläche

- Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung

- Holzheizung

- Solarenergie zur Warmwasseraufbereitung

- Photovoltaik

- Zisterne

**Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26208861 - 90616 NeuhoF an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## **Alles zum Standort**

NeuhoF an der Zenn (ca. 2.100 Einwohner) und insbesondere der Ortsteil Unterfeldbrecht zeichnen sich durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität aus. Der Markt im Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Mittelfranken, besticht durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere, attraktive Atmosphäre, die ein behagliches und sorgenfreies Wohnen ermöglicht. Im Ort stehen ein Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, während Discounter und größere Supermärkte im nahegelegenen Wilhermsdorf (6 km) oder Markt Erlbach (5 km) bequem zu erreichen sind. Mit einer stabilen Infrastruktur und der Nähe zu Nürnberg bietet NeuhoF an der Zenn eine ideale Kombination aus naturnahem Rückzugsort und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren – perfekt für anspruchsvolle Naturliebhaber, Investoren und Familien, die Wert auf ein sicheres und gesundes Umfeld legen.

Die ruhige und überschaubare Gemeinde Unterfeldbrecht überzeugt durch ihre naturnahe Lage und das Gefühl von Gemeinschaft, das hier besonders spürbar ist. Die geringe Bevölkerungsdichte schafft Raum für individuelle Wohnräume in einem exklusiven und vielseitigen Umfeld, das Sicherheit, Komfort und Lebensqualität vermittelt. Hier finden Bewohner ein Zuhause, das Luxus und Naturverbundenheit vereint und gleichzeitig interessante Investitionsmöglichkeiten bietet.

Für Bewohner ebenso attraktiv ist die hervorragende Nähe zu Bildungseinrichtungen: In nur etwa 25 Minuten zu Fuß erreichen Sie die Grund- und Mittelschule NeuhoF an der Zenn sowie den Kindergarten Spatzennest, die eine qualifizierte Betreuung garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinärzte und Zahnärzte in einem Umkreis von rund 30 bis 60 Minuten zu Fuß gesichert, ergänzt durch Apotheken in der Nähe. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, und großzügige Spielplätze sowie naturnahe Erholungsräume laden zum gemeinsamen Entspannen und Entdecken ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Anbindung ist hervorragend: Dank der sehr guten Lage zur Stadtautobahn (Südwesttangente) gelangen Sie nach Fürth (28 km) in ca. 25 Minuten und nach Nürnberg (37 km) in ca. 30 Minuten. Ansbach liegt ca. 22 km entfernt. Der Bahnhof im Ortsteil Adelsdorf (4 km) bietet Anschluss an die Regionalstrecke Markt Erlbach – Fürth und Nürnberg. Ausreichend Parkplätze für Pendler sind vorhanden. Die Busstation Oberfeldbrecht in etwa 15 Minuten zu Fuß gewährleistet zudem eine gute Mobilität der

gesamten Gemeinschaft.

**Insgesamt bietet Neuhof an der Zenn mit seinem attraktiven Umfeld, der sicheren Infrastruktur und der naturnahen sowie luxuriösen Lebensweise den idealen Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber, Familien und Investoren, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Wohnqualität legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Lebensqualität, Komfort und nachhaltige Wertentwicklung harmonisch zusammenfinden.**

**Objektnummer: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## Weitere Informationen

**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: 26208861 - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**