

Neustadt an der Aisch

Aussichtsreiches Raumwunder: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in Neustadt

Objektnummer: 26333018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 732 m²

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick

Objektnummer	26333018
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	237.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Vadim Becker **Eric Schmidt** **Dieter Telling** **Marcel Shair** **Anne Gegner**

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 - 87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiengestützte
03/2025
für neustadt-an-der-aisch

**WICHTIGER DENN JE -
UNABHÄNGIGER
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26333018 - 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: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und charakterstarke Familiendomizil aus dem Baujahr 1974 wird Ihnen von VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch stolz zum Kauf angeboten. Die Immobilie thront auf einem ca. 732 m² großen, wunderschön eingewachsenen Hanggrundstück, welches Ihnen dank seiner exponierten Lage einen absolut einmaligen und unverbaubaren Blick über ganz Neustadt bietet. Mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 158 m² besticht das Haus bereits durch ein hervorragendes Platzangebot. Das Besondere an diesem Objekt ist jedoch sein enormes Entwicklungspotenzial: Durch vergleichsweise einfache bauliche oder kosmetische Maßnahmen lässt sich die Wohnfläche flexibel auf bis zu ca. 185 m² erweitern, wodurch sich Ihnen ganz neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Da sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, bietet es Ihnen die perfekte Leinwand, um Ihre eigenen architektonischen Vorstellungen, modernen Wohnkomfort und Ihren persönlichen Stil von Grund auf zu realisieren.

Das durchdachte und sehr funktionale Raumkonzept erstreckt sich über mehrere Ebenen und wird unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht. Im Erdgeschoss werden Sie von einem einladenden Esszimmer empfangen, das den Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten bildet. Das angrenzende, lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie die separate Küche bieten jeweils einen direkten Zugang zur gemütlichen Loggia – ein wunderbarer Ort, um den Blick in die Ferne schweifen zu lassen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein komfortables Schlafzimmer sowie ein praktisch getrenntes WC und ein Duschbad komplettieren diese Ebene optimal und ermöglichen ein barrierearmes Wohnen auf einer Etage. Im Dachgeschoss des Hauses erwarten Sie zwei weitere, außergewöhnlich große Schlafzimmer, die sich ideal als weitläufige Kinderzimmer, exklusive Gästebereiche oder als helles Home-Office eignen. Hierbei ist zu beachten, dass die Fläche im Dachgeschoss aufgrund einer Raumhöhe von unter 2 Metern aktuell nur hälftig als Wohnfläche angerechnet werden darf; bei einer Raumhöhe von über 2 Metern würde die reine Wohnfläche auf dieser Ebene stattliche ca. 53 m² betragen.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist die voll ausgestattete Einliegerwohnung im Kellergeschoss (Souterrain). Der Zugang zu dieser autarken Einheit ist flexibel gelöst und kann sowohl direkt über das Erdgeschoss als auch komfortabel über das Wohnzimmer erfolgen. Mit einem eigenen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem separaten Badezimmer bietet diese Wohnung den perfekten Raum für Mehrgenerationenwohnen, ältere Kinder, die sich nach Privatsphäre sehnen, oder zur Vermietung. Von hier aus gelangt man zudem direkt auf die geschützte Terrasse, die nahtlos in das idyllisch eingewachsene Grundstück übergeht. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine großzügige Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge sowie eine

weitere, separate Garage, die reichlich Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt bietet.

Da gedruckte Worte und Bilder den ganz besonderen Charakter, die Großzügigkeit der Räume und vor allem den atemberaubenden Ausblick dieses Hauses nur im Ansatz einfangen können, laden wir Sie herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst einen umfassenden Eindruck zu verschaffen. Wir freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung Ihres persönlichen Wunschtermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Alles zum Standort

Die charmante Kreisstadt Neustadt an der Aisch besticht durch ihre hohe Lebensqualität im Herzen des mittelfränkischen Aischtales. Als bevorzugtes Mittelzentrum vereint die historische Stadt den idyllischen Wohnwert einer naturnahen Umgebung, direkt am Rande des Naturparks Steigerwald – mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Vor Ort profitieren Bewohner von einer lebendigen Altstadt, sämtlichen Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zum Gymnasium, einer erstklassigen medizinischen Versorgung durch das ansässige Krankenhaus sowie vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Ein herausragendes Argument für diese Lage ist die exzellente Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B8 und B470 sowie den leistungsstarken Bahnanschluss (Verkehrsverbund VGN) sind die wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Metropolregion Nürnberg im Handumdrehen erreichbar. Die lebendige Nachbarstadt Bad Windsheim mit ihrem bekannten Kur- und Thermalbad liegt nur rund 20 Kilometer entfernt und bietet einen hohen Freizeitwert. Das wirtschaftlich starke Erlangen mit seiner renommierten Universität und den großen Arbeitgebern erreichen Sie nach etwa 32 Kilometern. Auch die Nachbarstadt Fürth ist mit einer Distanz von circa 35 Kilometern schnell angefahren. Die fränkische Metropole Nürnberg liegt rund 42 Kilometer südöstlich und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Regionalbahn in einer komfortablen Pendelzeit von rund 40 Minuten erreichbar. In westlicher Richtung bietet zudem die historische Residenzstadt Würzburg in etwa 60 Kilometern Entfernung ein attraktives Ziel für Pendler und Kulturliebhaber.

Diese Immobilie bietet somit die ideale Ausgangslage für Familien, Paare und Pendler, die das ruhige, sichere Leben in einer gewachsenen Kleinstadt schätzen, ohne auf die Dynamik und die Arbeitsplätze der umliegenden Großstädte verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26333018 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

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