

Neustadt an der Aisch

Ein Juwel der 70er Jahre mit grenzenlosem Potenzial

Objektnummer: 26333003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick

Objektnummer	26333003	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 349 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1976	Modernisierung / Sanierung	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	249.85 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	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



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker



Eric Schmidt



Dieter Tellingner



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







WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

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

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

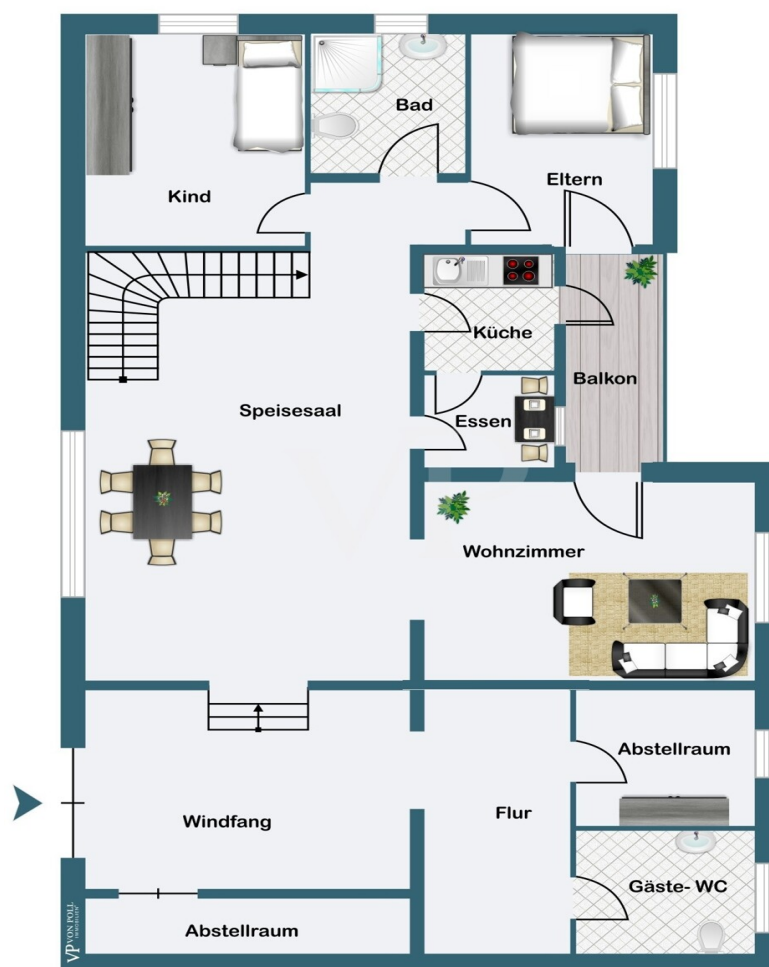
JETZT BERATEN LASSEN

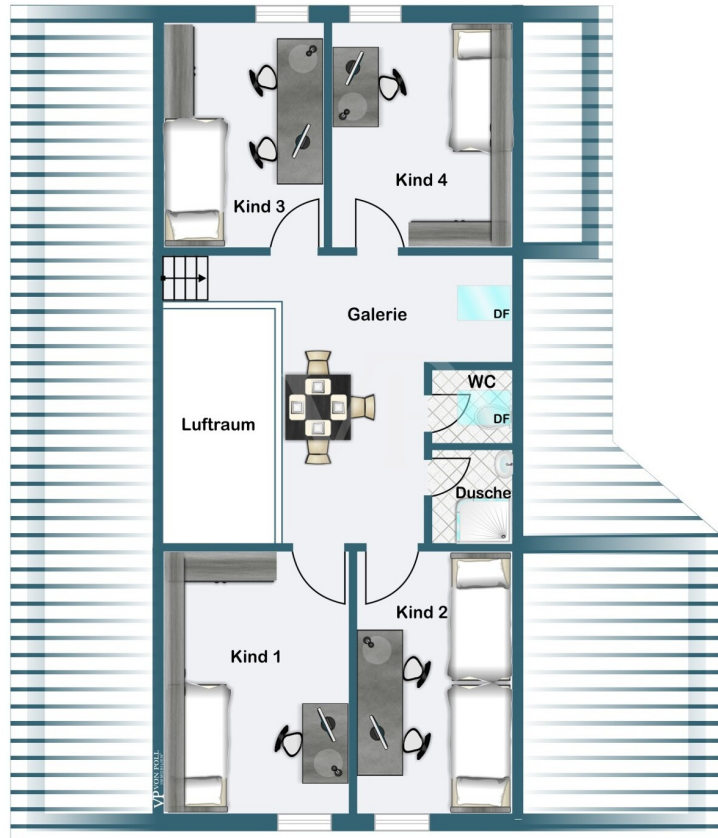


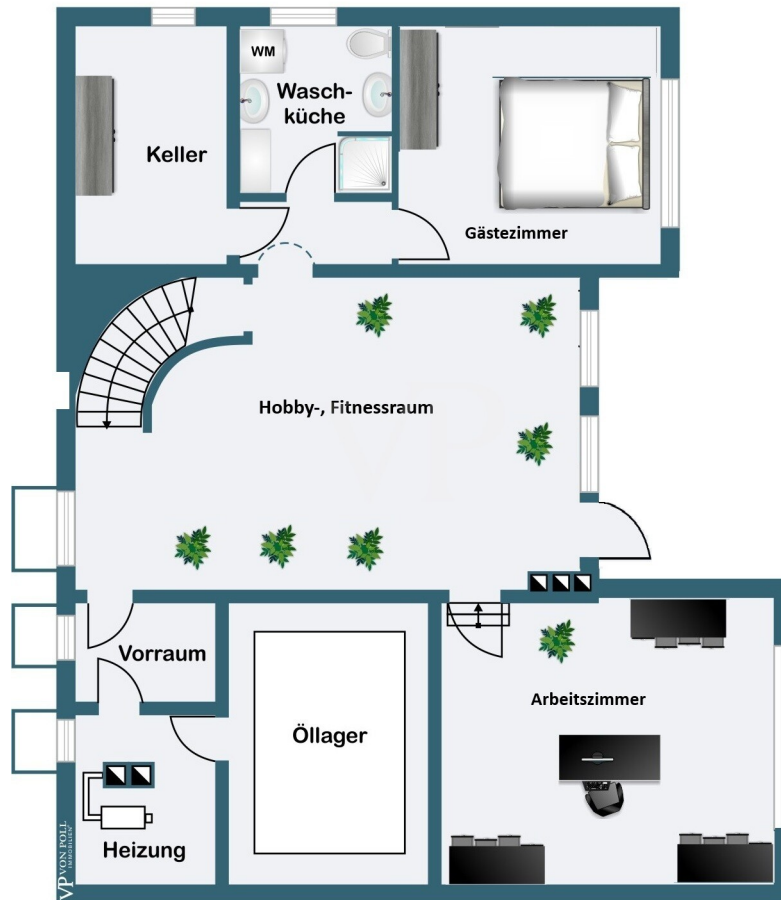
www.vp-finance.de

Objektnummer: 26333003 - 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: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen richtet sich an Individualisten und Familien, die das Außergewöhnliche suchen.

Das Haus überzeugt mit der großzügigen Architektur der 1970er-Jahre, die für ihre offenen Grundrisse und lichtdurchfluteten Räume bekannt ist. Die Substanz und die technische Ausstattung sind bereits hervorragend aufgestellt: Eine leistungsstarke 17,22-kWp-Photovoltaikanlage bietet eine solide und nachhaltige Basis für die Zukunft. Im Inneren eröffnet sich für anspruchsvolle Eigennutzer die wunderbare Chance, die Räume durch gezielte optische Akzente und eine individuelle Auffrischung ganz nach dem eigenen Geschmack und modernen Vorstellungen zu perfektionieren.

Der zentral gelegene Speisesaal öffnet den Weg zu den weiteren Lebensräumen: dem weitläufigen Wohnzimmer sowie der Küche und dem angrenzenden Esszimmer sowie zu Schlafzimmern im Erdgeschoss. Besonders attraktiv ist hierbei die Option, die Küche und das Esszimmer zu einer großzügigen Einheit verschmelzen zu lassen. Durch diese Verbindung kann die Küche signifikant vergrößert werden, wodurch ein moderner, offener Koch- und Essbereich entsteht, der den heutigen Wohnansprüchen perfekt entspricht.

Das Wohnzimmer wird durch einen klassischen Kachelofen ergänzt, der nicht nur behagliche Wärme spendet, sondern auch eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Vom Wohn- und Schlafzimmer sowie von der Küche aus führt der Weg direkt auf den großen Balkon, der einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten bietet. Dieses großzügige Platzangebot setzt sich konsequent im gesamten Haus fort. Echtholzparkett in den Schlafräumen und Fliesen in den übrigen Bereichen bilden eine exzellente Grundlage für ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Im Dachgeschoss verbindet eine helle Galerie vier nahezu gleich große Schlafzimmer, was die Immobilie nicht nur für Familien ideal macht, sondern auch hervorragende Voraussetzungen für ein Mehrgenerationen-Konzept bietet. Ein durchdachtes Detail, das bereits zur Bauzeit für hohen Komfort sorgte, ist die getrennte Anordnung von WC und Dusche.

Das Potenzial der Immobilie setzt sich im Souterrain fort, welches vielseitigen Freiraum für individuelle Lebensentwürfe bietet: Mehrzweckräume, ein ruhiges Büro sowie ein Gästezimmer mit eigenem Vollbad eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als autarker Bereich für erwachsene Kinder, als privater Rückzugsort für die Großeltern oder zur perfekten Trennung von Arbeiten und Wohnen im großzügigen Home-Office, die Raumaufteilung passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Technisch ist das Fundament für modernes Wohnen bereits gelegt. Die Kombination aus der Photovoltaikanlage, der komfortablen Fußbodenheizung im Erdgeschoss und soliden Holz-Alu-Isolierfenstern schafft eine hervorragende Ausgangsbasis für die kommenden Jahre. Der Außenbereich rundet dieses attraktive Angebot stimmig ab. Der weitläufige Garten bietet viel Raum zur freien Entfaltung und Gestaltung, während ein bereits installierter Mähroboter die Pflege komfortabel erleichtert. Mit einer Doppelgarage, zwei nutzbaren Außenstellplätzen, einem Fahrrad-Abstellraum und einem zusätzlichen Anbau steht zudem außergewöhnlich viel Stellfläche zur Verfügung, ein klarer Vorteil für jeden Haushalt.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus mit starkem Charakter durch eine persönliche Note an die eigenen Vorstellungen anzupassen und so ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

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.

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 Holzterrasse 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

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 vorbehalten 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 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