

Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Großzügige 5,5-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon, ca. 120 m², ruhige Lage in Neustadt a. d. Aisch

Property ID: 26333004



www.von-poll.com

RENT PRICE: 900 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5.5

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

At a glance

Property ID	26333004	Rent price	900 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Additional costs	400 EUR
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	5.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1979		

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	172.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.04.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

The property



Ihre Immobilienmakler
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellinger

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



Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

A first impression

Diese großzügige Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Neustadt an der Aisch / Birkenfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² bietet die Wohnung viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Insgesamt stehen vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Das separate Wohnzimmer bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Ein zusätzliches, eigenständiges Esszimmer schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Essen und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Von einem der Wohnbereiche aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Rückzugsort im Freien bietet und zum Entspannen einlädt. Die Küche ist separat gehalten und funktional geschnitten, sodass ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie Stauraum vorhanden ist.

Im gesamten Wohnbereich ist hochwertiger Parkettboden verlegt, der der Wohnung ein warmes und wohnliches Ambiente verleiht. Lediglich die Küche, das Badezimmer sowie das Gäste-WC sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Fenster der Wohnung wurden bereits erneuert und sind in moderner Kunststoff-Isolierverglasung ausgeführt, was zu einer guten Wärme- und Schalldämmung beiträgt. Ergänzend zur Wohnfläche gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Haus zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als großzügiges, gut ausgestattetes Zuhause in ruhiger Lage mit viel Platz und einer angenehmen Wohnqualität.

Tierhaltung ist nicht gewünscht, und Besichtigungen können nur nach Vorlage einer vollständig ausgefüllten Selbstauskunft erfolgen, die Sie in der Anzeige finden.

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Details of amenities

- Wohnfläche: ca. 120 m²
- 5,5 Zimmer: 4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer
- Separater Balkon
- Küche separat, funktional geschnitten
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Badezimmer und Gäste-WC gefliest
- Kunststoff-Isolierfenster erneuert
- Kellerabteil und gemeinschaftlich genutzte Waschküche

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

All about the location

Willkommen in Birkenfeld Ihrem naturnahen Zuhause bei Neustadt an der Aisch

Birkenfeld ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Neustadt an der Aisch im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet dieser beschauliche Gemeindeteil ein ruhiges, familienfreundliches Lebensumfeld mit starkem Gemeinschaftsgefühl. Die Lage nahe am Naturpark Steigerwald macht Birkenfeld zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Schlüsselfeld) erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Die B8 führt direkt über Neustadt an der Aisch, die B470 verläuft durch Birkenfeld eine ideale Verbindung nach Neustadt, Bad Windsheim und Forchheim. Auch die regionalen Zentren sind gut erreichbar: Das Zentrum von Neustadt liegt rund fünf Kilometer entfernt, Bad Windsheim etwa 15 Minuten, Kitzingen ca. 30 Minuten, Würzburg und Nürnberg in etwa 50 bis 60 Minuten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Regionale Busverbindungen sorgen für eine zuverlässige Anbindung an Neustadt, Bad Windsheim und umliegende Orte. Der Bahnhof in Neustadt bietet direkte Zugverbindungen nach Nürnberg und Würzburg und ist in wenigen Minuten erreichbar.

In Sachen Infrastruktur lässt Birkenfeld keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und ein Wochenmarkt finden Sie im nahegelegenen Neustadt. Auch die Gesundheitsversorgung ist gesichert mit Allgemein und Fachärzten, Apotheken sowie einem Krankenhaus vor Ort. Für Familien mit Kindern stehen vielfältige Bildungseinrichtungen zur Verfügung: Grund- und Mittelschule in Neustadt sowie Realschulen und Gymnasien in Neustadt, Bad Windsheim und Uffenheim. Das Angebot an Kinderbetreuung ist umfangreich – mit Kindergarten, Krippen und Tagespflegeeinrichtungen in der Umgebung. Weitere Dienstleistungen wie Banken, Post, Verwaltung oder Stadtbücherei sind ebenfalls schnell erreichbar.

Birkenfeld punktet mit hohem Freizeitwert und Familienfreundlichkeit. Direkt vor der Haustür beginnen Rad- und Wanderwege in die Landschaft des Naturparks Steigerwald. Frei und Hallenbäder finden Sie in Neustadt, Bad Windsheim und Umgebung. Für Kinder gibt es zahlreiche Naturspielräume, darunter Wasserspielplätze und Erlebnismöglichkeiten. Das Vereinsleben umfasst Sport, Musik, Brauchtumspflege,

Feuerwehr sowie engagierte Jugendgruppen. Kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Märkte und Dorffeste runden das Angebot ab.

Was Birkenfeld besonders auszeichnet, ist das ruhige, naturnahe Wohnen bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an regionale Zentren und Arbeitsplätze. Die Umgebung ist familienfreundlich, lebendig und bietet eine hohe Lebensqualität ergänzt durch fränkische Gastfreundschaft und regionale Küche in umliegenden Gasthäusern.

Birkenfeld ist ein Ort mit Zukunft. Geprägt von Tradition und offen für Neues zeigt die Dorfgemeinschaft großes Engagement für ein lebenswertes Umfeld. In Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt werden kontinuierlich Projekte zur Ortsentwicklung und Freizeitgestaltung umgesetzt – mit besonderem Fokus auf Familienfreundlichkeit und Zusammenhalt.

Der Ort eignet sich hervorragend für Familien, die ein sicheres, überschaubares Umfeld mit viel Platz zum Leben suchen. Auch Berufspendler profitieren von der ruhigen Lage und der schnellen Anbindung an umliegende Städte. Für Naturliebhaber bietet Birkenfeld Wohnen am Waldrand, mitten im Grünen. Und wer Heimatverbundenheit schätzt, findet hier ein aktives Dorfleben mit gelebten Traditionen und einem echten Miteinander.

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Other information

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.

Property ID: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com