

Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

# Großzügige 5,5-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon, ca. 120 m<sup>2</sup>, ruhige Lage in Neustadt a. d. Aisch

**CODE DU BIEN: 26333004**



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

**PRIX DE LOYER: 900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5**

CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26333004	Prix de loyer	900 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	400 EUR
Etage	1	Type	Etage
Pièces	5.5	Modernisation / Rénovation	2011
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1979	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2031	Consommation finale d'énergie	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## La propriété



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



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

[www.von-poll.com/kitzingen](http://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](mailto:neustadt.an.der.aisch@von-poll.com)

[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Une première 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- 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

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26333004 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellinger

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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