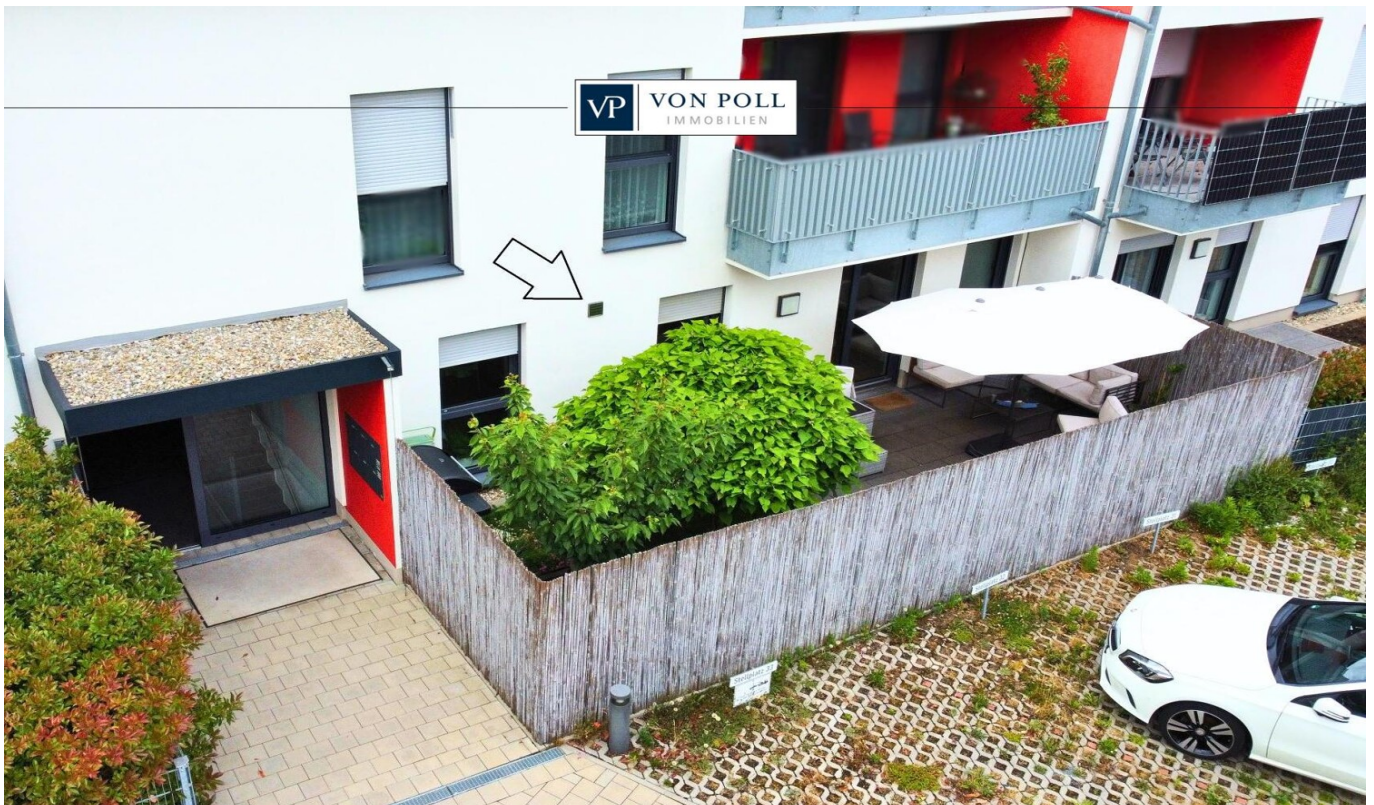


Neustadt an der Aisch

# Modernes Wohnen auf hohem Niveau stilvoll, effizient, attraktiv

CODE DU BIEN: 26333501



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

- **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: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26333501</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 92,33 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2020</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>		

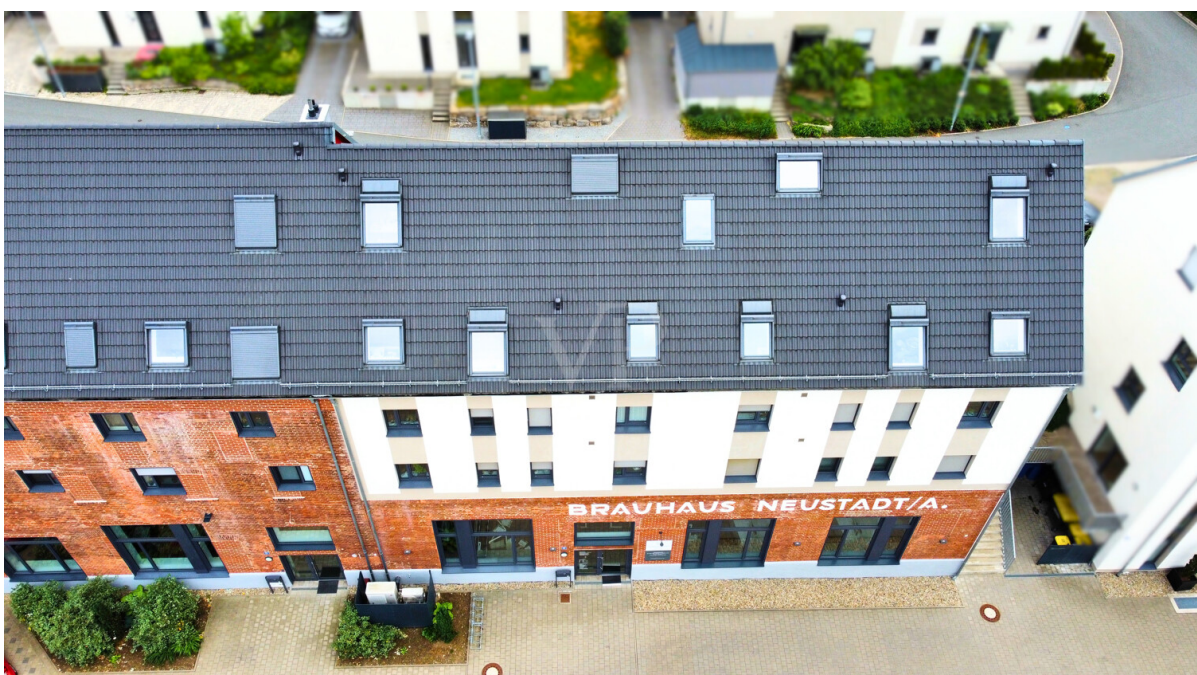
**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation finale d'énergie	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La propriété



**VP VON POLL FINANCE**

### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN  
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch

## 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: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Une première impression

Willkommen in dieser modernen und äußerst attraktiv geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung, die sich in einem gepflegten 6-Familien-Haus mit zusätzlichen Büroeinheiten befindet. Das Gebäude wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und überzeugt durch seine zeitgemäße Bauweise, niedrige Energiekosten sowie eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage in einer gefragten Umgebung. Zur Wohnung gehören ein eigener Außenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und freundlicher Flur, der durch seine klare Struktur alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Direkt im Eingangsbereich steht ausreichend Platz für eine Garderobe zur Verfügung, sodass Jacken und Schuhe bequem und ordentlich verstaut werden können. Der Flur vermittelt sofort ein modernes und einladendes Wohngefühl.

Unmittelbar neben dem Eingangsbereich befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer. Dieses überzeugt durch ein zeitloses, modernes Design und ist sowohl mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche als auch mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Damit bietet es sowohl Funktionalität für den Alltag als auch Raum für entspannte Wohlmomente. Die hochwertigen Armaturen und die durchdachte Raumaufteilung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Ergänzend dazu steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, welches den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und Besuchern ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Gegenüber des Badezimmers befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, freundliche Atmosphäre, die sowohl zum Arbeiten als auch zum Entspannen einlädt. Die gute Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung ganz nach individuellen Bedürfnissen.

Etwas weiter entlang des Flurs liegt das großzügige Schlafzimmer mit einer Fläche von etwa 16 m<sup>2</sup>. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschränke sowie weitere Möbel und wird so zu einem ruhigen Rückzugsort, der Erholung und Privatsphäre garantiert. Durch die angenehme Größe lässt sich hier eine besonders wohnliche und entspannte Atmosphäre schaffen.

Im weiteren Verlauf des Flurs befindet sich eine praktische Abstellkammer, die ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder alltägliche Gegenstände genutzt werden kann. Sie sorgt für

zusätzlichen Stauraum und trägt dazu bei, dass die Wohnräume stets aufgeräumt und ordentlich bleiben.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Dieser Raum vereint das tägliche Leben auf besonders angenehme Weise. Die hochwertige Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für gemeinsames Kochen und kulinarische Abende mit Familie oder Freunden. Durch die offene Gestaltung entsteht ein kommunikatives Wohnkonzept, das modernes Wohnen perfekt widerspiegelt. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch, während der Wohnbereich zu gemütlichen Fernsehabenden und entspannten Stunden einlädt.

Von diesem zentralen Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die schön angelegte Terrasse mit angrenzendem Grünanteil. Diese erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Bedingungen für entspannte Sommerabende, Grillabende mit Freunden oder einfach ruhige Momente im Freien. Die Terrasse schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und steigert die Wohnqualität erheblich.

Die Wohnung ist derzeit langfristig und zuverlässig vermietet, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Sie profitieren von stabilen Mieteinnahmen und einem soliden Wertsteigerungspotenzial in einer gefragten Lage. Gleichzeitig bietet die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den modernen Standard und die gute Infrastruktur auch ideale Voraussetzungen für kleine Familien oder Paare, die ein hochwertiges und komfortables Zuhause suchen. Ebenso eignet sich die Wohnung für Berufstätige oder Selbstständige, die ein separates Arbeitszimmer schätzen und Wert auf ein ruhiges, repräsentatives Wohnumfeld legen.

Das Hausgeld beläuft sich auf circa 150 € monatlich

Insgesamt vereint diese Immobilie moderne Architektur, energieeffizientes Bauen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine attraktive Lage zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten und überzeugt durch Qualität, Komfort und nachhaltigen Wohnwert.

**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## **Détails des commodités**

### **HIGHLIGHTS:**

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Blockheizkraftwerk
- Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Kfz-Außenstellplatz
- modernes Design
- Gartenstück
- 3-fach Verglasung
- KfW-55-Standard
- moderne Baustoffe
- Enthärtungsanlage

**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Tout sur l'emplacement

Gelegen im Herzen des Naturparks Steigerwald bietet Neustadt an der Aisch ein naturnahes, familienfreundliches Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Stadt verbindet historische Bausubstanz mit moderner Infrastruktur und profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg.

### Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Erreichbarkeit über die Autobahn A3 (Anschlussstelle Neustadt an der Aisch-West)
- Anbindung an die Bundesstraßen B8 und B470

### Entfernungen:

Würzburg: ca. 50 Minuten (60 km)

Nürnberg: ca. 40 Minuten (40 km)

Scheinfeld: ca. 20 Minuten (20 km)

Bad Windsheim (Therme): ca. 25 Minuten (25 km)

Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km)

### ÖPNV:

- Regionale Busverbindungen in alle Richtungen
- Bahnanbindung über die Station Neustadt an der Aisch (Strecke Nürnberg - Würzburg)

### Infrastruktur und Versorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Wochenmarkt
- Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, Pflegeangebote
- Bildungseinrichtungen: Grundschule, Realschule und Gymnasium im Ort
- Kinderbetreuung: Kindergärten und Krippen
- Dienstleistungen: Banken, Post, Verwaltung, Stadtbücherei

### Freizeit und Kultur:

- Wanderwege durch den Naturpark Steigerwald
- Radwege für Genießer und sportlich Aktive
- Hallenbad Neustadt mit Sauna und Freibad
- Das Schwedenhaus als kulturelles Wahrzeichen mit Konzerten und Veranstaltungen

- **Über 30 Vereine in den Bereichen Sport, Musik, Tradition und Jugend**
- **Veranstaltungen: Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Kirchweihen, Musikfestivals**

**Besondere Standortvorteile:**

- **Naturnahes, ruhiges Wohnumfeld mit einem hohen Freizeitwert**
- **Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Outdoor-Aktivitäten**
- **Gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region**
- **Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten und gemütlichen Gaststätten**
- **Familienfreundliche Infrastruktur und ein aktives, lebendiges Stadtleben**

**Für wen ist Neustadt an der Aisch ideal?**

- **Familien: Eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit Schulen und Kindergärten**
- **Berufspendler: Direkte Anbindung an die Metropolregionen Nürnberg und Würzburg**
- **Naturliebhaber: Direkt Zugang zu Wäldern, Wanderwegen und Naturerlebnissen**
- **Heimatverbundene: Eine lebendige Gemeinschaft mit aktiven Vereinen und vielen kulturellen Veranstaltungen**

**Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine zentrale Lage, das historische Ambiente und die hervorragende Anbindung. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus Leben im Grünen und urbaner Nähe – ideal für alle, die eine gute Lebensqualität schätzen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten. Mit rund 13.000 Einwohnern bietet Neustadt eine persönliche Atmosphäre, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur.**

**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26333501 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Contact

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

**Dieter Tellingner**

---

**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)**