

Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

Außergewöhnliches Wohnen auf 165 m² - 75 m² Dachterrasse, 150 m² Garage und weiteres Ausbaupotential

Αριθμός ακινήτου: 26208861a



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 165,39 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.673 m²

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ??? ?????

???????? ?????????	26208861a
???????????	ca. 165,39 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
????? ????????????	2010
?????? ?????????????	4 x ??????????? ????? ????????????, 3 x ??????

????? ???????	749.000 EUR
?????????????	???????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????????	ca. 100 m ²
??????	
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ??????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?????????? ??????????

?????????? ???????????	???????????? ??????????
????? ???????????	??????? ?????????????? ???? / ??????
????????????? ????????????????? ?????? ???	19.05.2036
????? ???????????	??????? ?????????????? ???? / ??????

????????????????? ???????????	BEDARF
???????? ??????? ???????????	32.10 kWh/m ² a
??????????? ?????????????? ???????????	A
????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



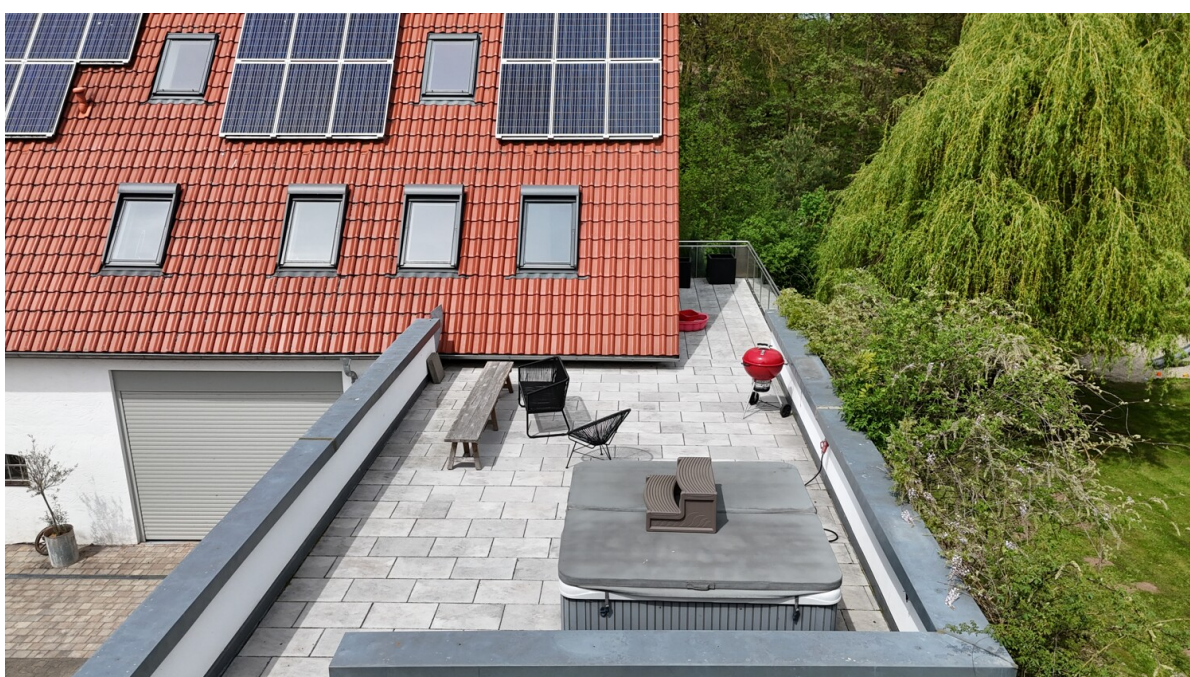
Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ????????



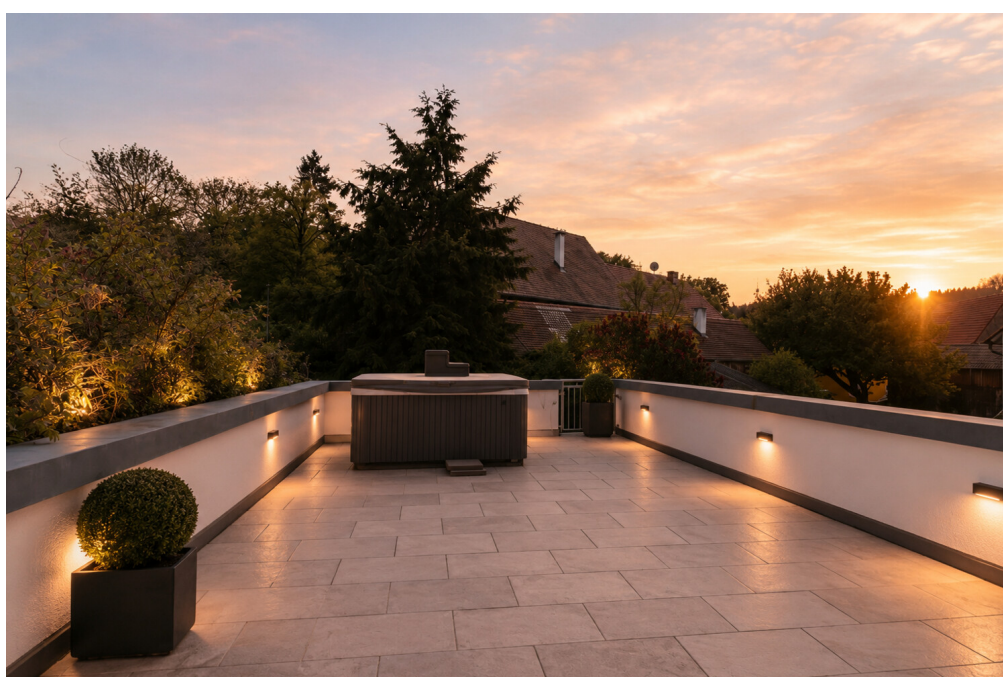
Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 NeuhoF an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 NeuhoF an der Zenn / Unterfeldbrecht

??? ????? ????????

Außergewöhnlich wohnen, großzügig leben und dabei Raum für die Zukunft behalten: Diese besondere Immobilie verbindet den Komfort einer großzügigen Wohnung mit vielen Vorzügen, die man sonst eher von einem Einfamilienhaus kennt.

Der im Jahr 2010 nach Teilabriss neu errichtete Gebäudeteil bietet auf ca. 165,39 m² Wohnfläche ein hochwertiges und durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene. Großzügige Räume, viel Licht und eine besondere Architektur schaffen ein Wohngefühl, das sich deutlich vom klassischen Wohnungsangebot abhebt.

Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin. Die großzügige Raumwirkung, sichtbare Holzelemente und der direkte Zugang zur weitläufigen Dachterrasse verleihen diesem Bereich einen ganz eigenen Charakter.

Mit rund 74 m² Fläche wird die Dachterrasse zum erweiterten Wohnraum unter freiem Himmel. Ob großzügige Lounge, Essbereich, Whirlpool oder ein ruhiger Rückzugsort – hier entsteht ein außergewöhnlicher Außenbereich mit viel Privatsphäre und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC und eine eigene Waschküche.

Besonders spannend ist die langfristige Perspektive der Immobilie: Das vollständig gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzlich rund 100 m² Ausbaupotenzial. Die erforderlichen Leitungen wurden bereits vorbereitet. Damit eröffnen sich – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – zahlreiche Möglichkeiten für zusätzlichen Wohn-, Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsraum.

Auch für Fahrzeuge, Hobby oder besondere Platzansprüche bietet dieses Objekt etwas, das im klassischen Wohnungssegment kaum zu finden ist: Im Erdgeschoss befindet sich eine außergewöhnlich großzügige Garage mit ca. 150 m² Fläche. Ob mehrere Fahrzeuge, Oldtimer, Motorräder, Fahrräder, Werkstattbereich oder umfangreicher Stauraum – hier stehen Möglichkeiten zur Verfügung, die weit über eine gewöhnliche Garage hinausgehen.

Technisch präsentiert sich die Immobilie ebenfalls zeitgemäß. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Ergänzend unterstützen Solarenergie zur Warmwasseraufbereitung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eine nachhaltige Energieversorgung.

Die überwiegend dreifach isolierverglasten Kunststofffenster sowie zweifach isolierverglaste Dachflächenfenster ergänzen das energetische Konzept.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die bewusst nicht zwischen großzügiger Wohnung und Haus wählen möchten. Sie verbindet ca. 165 m² komfortables Wohnen mit einer beeindruckenden Dachterrasse, außergewöhnlichen Garagenflächen und erheblichen Entwicklungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Ein Zuhause für alle, die mehr Raum, mehr Freiheit und mehr Möglichkeiten suchen – ohne sich mit dem Gewöhnlichen zufriedenzugeben.

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 NeuhoF an der Zenn / Unterfeldbrecht

????????????? ??? ????????

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 2010
- Ihr neues Zuhause: der Neubau wurde 2010 nach Teilabriss neu errichtet
- ca. 165,39 m² Wohnung mit luxuriöser Ausstattung, Einbauküche, Kamin und Dachterrasse mit ca. 74 m²
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Einbauküche
- Schlafzimmer mit begehbaren Ankleide
- Kinderzimmer
- großes Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- separate Waschküche
- Abstellraum
- Ausbaupotenzial von 100 m² im Dachgeschoss sowie in einem weiteren Nebenraum
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Dachflächenfenster: 2-fach isolierverglast
- EG: Garage mit 150 m² Fläche
- Garten mit Spielhäuschen, Gartenhaus und viel Fläche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Holzheizung
- Solarenergie zur Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaik
- Zisterne

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

??? ??? ??? ?????????

Neuhof an der Zenn (ca. 2.100 Einwohner) und insbesondere der Ortsteil Unterfeldbrecht zeichnen sich durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität aus. Der Markt im Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Mittelfranken, besticht durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere, attraktive Atmosphäre, die ein behagliches und sorgenfreies Wohnen ermöglicht. Im Ort stehen ein Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, während Discounter und größere Supermärkte im nahegelegenen Wilhermsdorf (6 km) oder Markt Erlbach (5 km) bequem zu erreichen sind. Mit einer stabilen Infrastruktur und der Nähe zu Nürnberg bietet Neuhof an der Zenn eine ideale Kombination aus naturnahem Rückzugsort und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren – perfekt für anspruchsvolle Naturliebhaber, Investoren und Familien, die Wert auf ein sicheres und gesundes Umfeld legen.

Die ruhige und überschaubare Gemeinde Unterfeldbrecht überzeugt durch ihre naturnahe Lage und das Gefühl von Gemeinschaft, das hier besonders spürbar ist. Die geringe Bevölkerungsdichte schafft Raum für individuelle Wohnräume in einem exklusiven und vielseitigen Umfeld, das Sicherheit, Komfort und Lebensqualität vermittelt. Hier finden Bewohner ein Zuhause, das Luxus und Naturverbundenheit vereint und gleichzeitig interessante Investitionsmöglichkeiten bietet.

Für Bewohner ebenso attraktiv ist die hervorragende Nähe zu Bildungseinrichtungen: In nur etwa 25 Minuten zu Fuß erreichen Sie die Grund- und Mittelschule Neuhof an der Zenn sowie den Kindergarten Spatzennest, die eine qualifizierte Betreuung garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinärzte und Zahnärzte in einem Umkreis von rund 30 bis 60 Minuten zu Fuß gesichert, ergänzt durch Apotheken in der Nähe. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, und großzügige Spielplätze sowie naturnahe Erholungsräume laden zum gemeinsamen Entspannen und Entdecken ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Anbindung ist hervorragend: Dank der sehr guten Lage zur Stadtautobahn (Südwesttangente) gelangen Sie nach Fürth (28 km) in ca. 25 Minuten und nach Nürnberg (37 km) in ca. 30 Minuten. Ansbach liegt ca. 22 km entfernt. Der Bahnhof im Ortsteil Adelsdorf (4 km) bietet Anschluss an die Regionalstrecke Markt Erlbach – Fürth und Nürnberg. Ausreichend Parkplätze für Pendler sind vorhanden. Die Busstation Oberfeldbrecht in etwa 15 Minuten zu Fuß gewährleistet zudem eine gute Mobilität der

gesamten Gemeinschaft.

Insgesamt bietet Neuhof an der Zenn mit seinem attraktiven Umfeld, der sicheren Infrastruktur und der naturnahen sowie luxuriösen Lebensweise den idealen Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber, Familien und Investoren, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Wohnqualität legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Lebensqualität, Komfort und nachhaltige Wertentwicklung harmonisch zusammenfinden.

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26208861a - 90616 Neuhof an der Zenn / Unterfeldbrecht

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com