Neustadt an der Aisch

# Ihre Traumwohnung in Neustadt an der Aisch. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

***??????? ????????: 25333027***

**???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 75,5 m² • ???????: 2.5**

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

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

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25333027 |
| ????????? | ca. 75,5 m² |
| ??????? | 2.5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2020 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | ??????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ??? | ?????? ?????? ????????? | 59.00 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 24.08.2030 | ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ????????? | ??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ????????? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2020 |

## ??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch

# ?? ???????

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

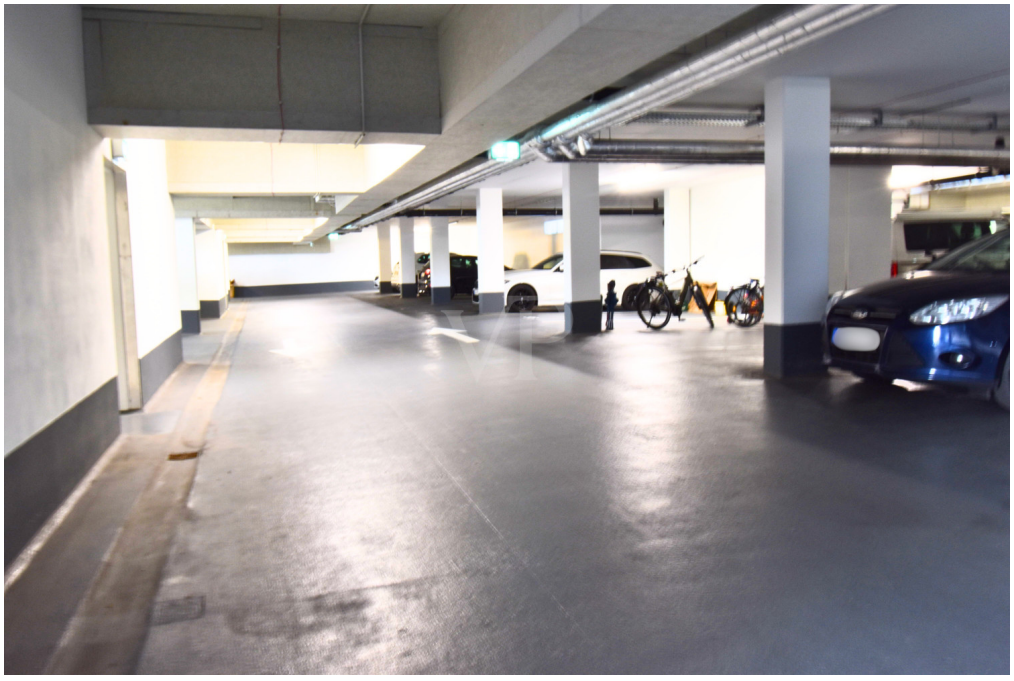
# ?? ???????

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?? ???????



## ??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch

# ??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ??? ????? ????????

Wenn Sie zentral und modern wohnen möchten und Wert auf eine gute Lage legen, dann ist diese 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und hochwertiger Einbauküche genau das Richtige für Sie. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 76,5 m² erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Ihr Fahrzeug können Sie bequem auf dem privaten Stellplatz in der Tiefgarage abstellen und mit dem Fahrstuhl direkt in das dritte Obergeschoss eines 8-Parteien-Massivhauses fahren, das den KfW 55-Standard erfüllt. So gelangen Sie direkt vor Ihre neue Wohnungstür.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem lichtdurchfluteten Flur empfangen, der Ihnen den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Auf der linken Seite finden Sie eine Garderobe für Ihre Jacken sowie die Ihrer Gäste. Die erste Tür links führt zu einem praktischen Abstellraum, der genügend Platz für Reinigungsutensilien und den Staubsauger bietet. Ein Fenster sorgt für zusätzliche Helligkeit.

Durch die erste Tür rechts gelangen Sie in eines der beiden Schlafzimmer. Es bietet direkten Zugang zu Ihrem großzügigen Balkon und ausreichend Raum für Ihre Möbel. Der Raum wird durch die angenehme Fußbodenheizung wohltuend erwärmt.

Gehen Sie weiter im Flur, erreichen Sie das moderne Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist und mit modernen Fliesen versehen wurde. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, und auch für Ihren Trockner ist ausreichend Platz vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt effizient über einen Durchlauferhitzer.

Im gegenüberliegenden Teil des Flurs befindet sich das zweite Schlafzimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Home-Office eignet. Auch dieses Zimmer bietet Zugang zum Balkon.

Am Ende des Flurs erwartet Sie der großzügig gestaltete Wohn-Ess-Küchenbereich. Hier können Sie nicht nur kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, sondern sich auch in angenehmer Atmosphäre entspannen und mit Ihren Gästen unterhalten. Der direkte Zugang zum Balkon ermöglicht es Ihnen, den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Alle Räume sind mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die für eine optimale Lichtverhältnisse und eine gute Isolierung sorgen. Die Wohnung wird über ein Gas-Blockheizkraftwerk beheizt, zusätzlich sorgt die vollflächige Fußbodenheizung für eine

gleichmäßige Wärmeverteilung. Eine dezentrale Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung garantiert eine effiziente Energienutzung.

Das Gebäude, das 2020 erbaut wurde, wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Die Wände bestehen aus robusten roten Ziegeln, was für eine hervorragende Isolierung und Langlebigkeit sorgt. Zur Wohnung gehört außerdem eine Fahrradgarage sowie ein separater Müllcontainer. Alle Wasserleitungen sind schallisoliert, und die gesamte Anlage ist mit einer Wasserenthärtungsanlage ausgestattet, was für eine besonders hohe Wasserqualität sorgt.

Die Böden in der Wohnung bestehen aus pflegeleichtem Laminat, das die Wärme der Fußbodenheizung hervorragend speichert und verteilt. Die Fensterbänke aus Holzwerkstoff runden das moderne und ansprechende Gesamtbild der Wohnung ab.

Fazit: Diese 3-Zimmer-Wohnung kombiniert moderne Ausstattung mit durchdachtem Design und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Die zentrale Lage, die hochwertige Bauweise und die zahlreichen Zusatzfeatures wie Tiefgaragenstellplatz, Fahrradgarage und Wasserenthärtungsanlage machen diese Wohnung zu einer perfekten Wahl für anspruchsvolle Mieter. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ????????????? ??? ???????

* Fahrstuhl
* Tiefgarage
* KfW-55-Standard
* Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
* Wasserenthärtungsanlage
* Schallisolierte Abwasserleitungen
* Sprechanlage
* Fußbodenheizung
* Durchlauferhitzer
* 3-fach verglaste Isolierglasfenster
* Alle Fenster mit Rollläden
* Einbauküche
* Moderne Baumaterialien und Bausubstanz

Böden:

* Pflegeleichter Laminatboden
* Moderne Fliesen
* Vollflächige Fußbodenheizung

Und viele Extras mehr vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese Traumimmobilie selbst!

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2030.
Endenergiebedarf beträgt 59.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**??????? ????????: 25333027 - 91413 Neustadt an der Aisch**

# ?????????? ????????????

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


Dieter Tellinger

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


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

www.von-poll.com