

Neustadt an der Aisch

# Ein Juwel der 70er Jahre mit grenzenlosem Potenzial

*Número da propriedade: 26333003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 349 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 819 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Numa vista geral

Número da propriedade	26333003	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 349 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2004
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	249.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.02.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker



Eric Schmidt



Dieter Tellingner



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



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie online.







## WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark gestiegener Zinsen - unsere umfassende Finanzierungsberatung, für neue oder auch bestehende Finanzierungen.

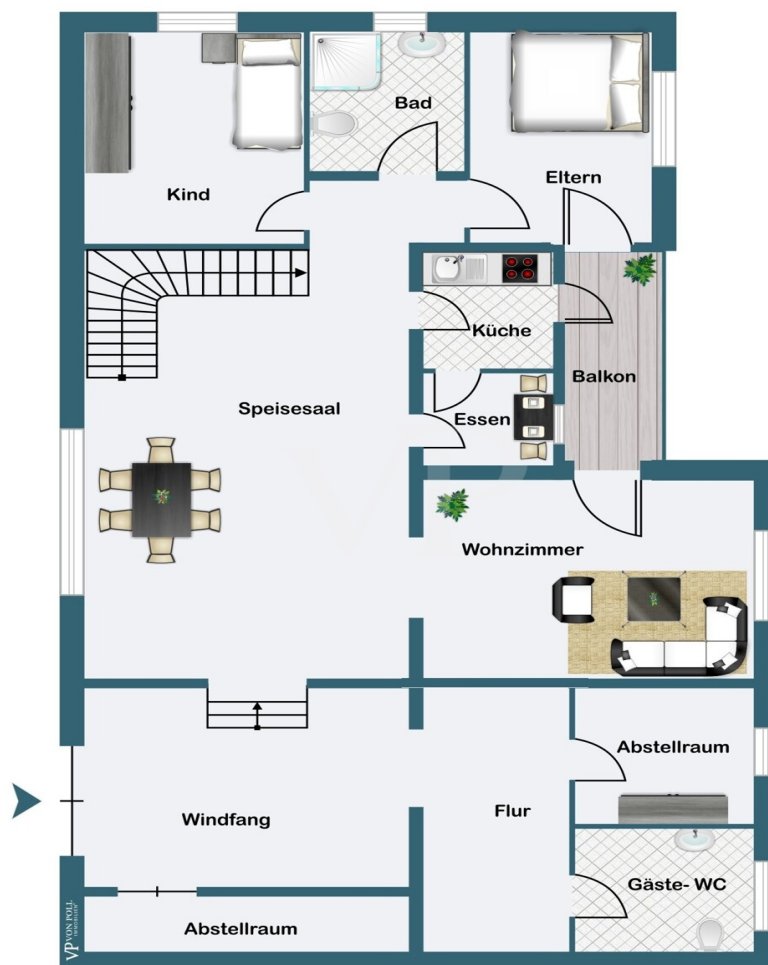
JETZT BERATEN LASSEN

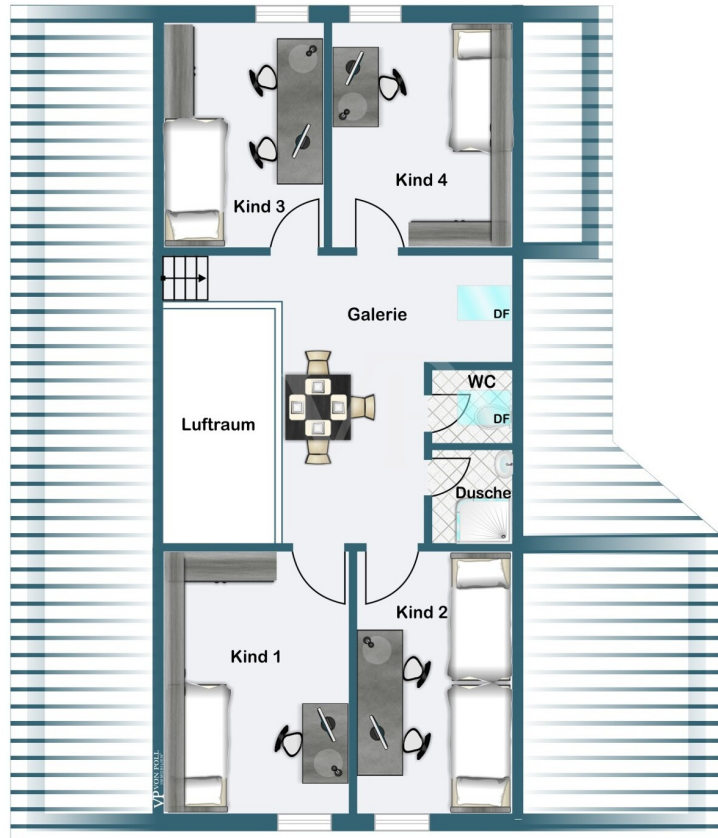


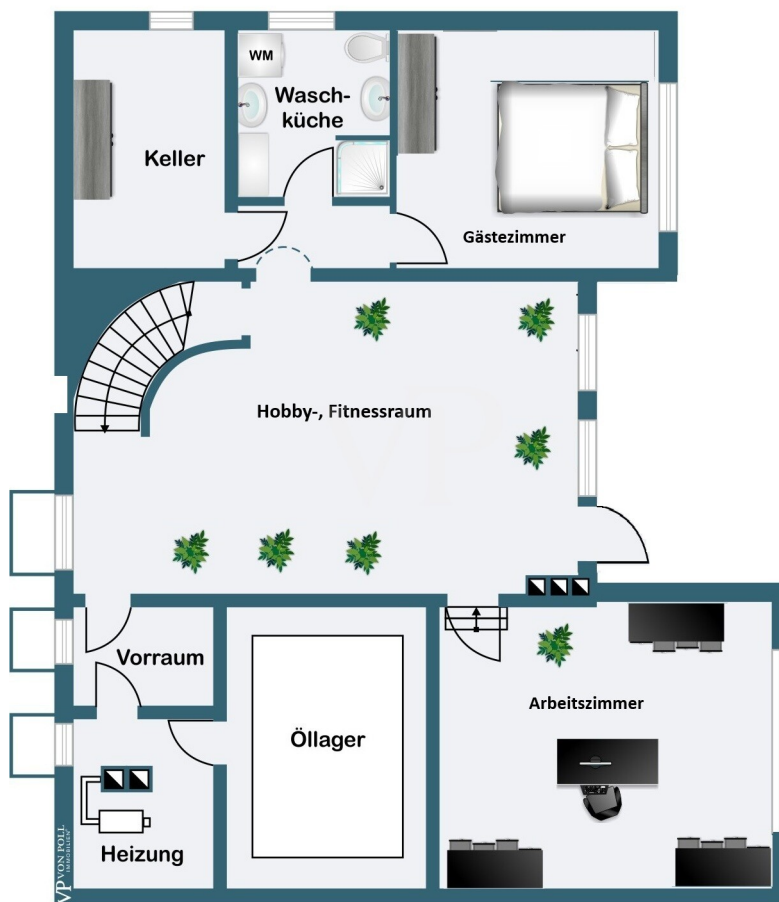
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Uma primeira impressão

Dieses besondere Anwesen richtet sich an Individualisten und Familien, die das Außergewöhnliche suchen.

Das Haus überzeugt mit der großzügigen Architektur der 1970er-Jahre, die für ihre offenen Grundrisse und lichtdurchfluteten Räume bekannt ist. Die Substanz und die technische Ausstattung sind bereits hervorragend aufgestellt: Eine leistungsstarke 17,22-kWp-Photovoltaikanlage bietet eine solide und nachhaltige Basis für die Zukunft. Im Inneren eröffnet sich für anspruchsvolle Eigennutzer die wunderbare Chance, die Räume durch gezielte optische Akzente und eine individuelle Auffrischung ganz nach dem eigenen Geschmack und modernen Vorstellungen zu perfektionieren.

Der zentral gelegene Speisesaal öffnet den Weg zu den weiteren Lebensräumen: dem weitläufigen Wohnzimmer sowie der Küche und dem angrenzenden Esszimmer sowie zu Schlafzimmern im Erdgeschoss. Besonders attraktiv ist hierbei die Option, die Küche und das Esszimmer zu einer großzügigen Einheit verschmelzen zu lassen. Durch diese Verbindung kann die Küche signifikant vergrößert werden, wodurch ein moderner, offener Koch- und Essbereich entsteht, der den heutigen Wohnansprüchen perfekt entspricht.

Das Wohnzimmer wird durch einen klassischen Kachelofen ergänzt, der nicht nur behagliche Wärme spendet, sondern auch eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Vom Wohn- und Schlafzimmer sowie von der Küche aus führt der Weg direkt auf den großen Balkon, der einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten bietet. Dieses großzügige Platzangebot setzt sich konsequent im gesamten Haus fort. Echtholzparkett in den Schlafräumen und Fliesen in den übrigen Bereichen bilden eine exzellente Grundlage für ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Im Dachgeschoss verbindet eine helle Galerie vier nahezu gleich große Schlafzimmer, was die Immobilie nicht nur für Familien ideal macht, sondern auch hervorragende Voraussetzungen für ein Mehrgenerationen-Konzept bietet. Ein durchdachtes Detail, das bereits zur Bauzeit für hohen Komfort sorgte, ist die getrennte Anordnung von WC und Dusche.

Das Potenzial der Immobilie setzt sich im Souterrain fort, welches vielseitigen Freiraum für individuelle Lebensentwürfe bietet: Mehrzweckräume, ein ruhiges Büro sowie ein Gästezimmer mit eigenem Vollbad eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als autarker Bereich für erwachsene Kinder, als privater Rückzugsort für die Großeltern oder zur perfekten Trennung von Arbeiten und Wohnen im großzügigen Home-Office, die Raumaufteilung passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Technisch ist das Fundament für modernes Wohnen bereits gelegt. Die Kombination aus der Photovoltaikanlage, der komfortablen Fußbodenheizung im Erdgeschoss und soliden Holz-Alu-Isolierfenstern schafft eine hervorragende Ausgangsbasis für die kommenden Jahre. Der Außenbereich rundet dieses attraktive Angebot stimmig ab. Der weitläufige Garten bietet viel Raum zur freien Entfaltung und Gestaltung, während ein bereits installierter Mähroboter die Pflege komfortabel erleichtert. Mit einer Doppelgarage, zwei nutzbaren Außenstellplätzen, einem Fahrrad-Abstellraum und einem zusätzlichen Anbau steht zudem außergewöhnlich viel Stellfläche zur Verfügung, ein klarer Vorteil für jeden Haushalt.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus mit starkem Charakter durch eine persönliche Note an die eigenen Vorstellungen anzupassen und so ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Detalhes do equipamento

### Bodenbeläge & Oberflächen

Die Materialauswahl ist zeitlos und hochwertig:

Juramarmor: Ein edler Naturstein, der besonders im Eingangsbereich (Windfang), im Treppenhaus, Wohnzimmer oder im Speisesaal für eine repräsentative Atmosphäre sorgt.

Echtholzparkett: Schafft eine warme, behagliche Wohnatmosphäre in den Wohn- und Schlafräumen.

Fliesen: Hochwertige Keramik in den Bädern, der Küche und den Abstellräumen für maximale Strapazierfähigkeit.

Teppichböden: Punktuell in den Schlafbereichen oder im DG für optimalen Schallschutz und Gemütlichkeit.

### Technik & Energetik

Das Haus ist für die Zukunft gerüstet:

PV-Anlage (17,22 kWp): Eine sehr großzügige Dimensionierung, die weit über den Eigenbedarf hinausgeht (ideal zur Einspeisung oder für E-Mobilität); Laufende Einspeisevergütung bis ins Jahr 2030.

Heizsystem: Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss; in den anderen Etagen klassische Heizkörper oder Vorbereitung für Niedrigtemperatur.

Fenster: Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung, die für ein natürliches Raumklima und gute Dämmwerte sorgen.

### Sanitär & Komfort

Drei Funktionsebenen: \* Vollbad im KG (kombiniert mit HWR).

Hauptbadezimmer im EG.

Optimiertes DG mit getrenntem WC und separater Dusche (ideal bei vielen Bewohnern).

Erschließung: Eine großzügige Holzterrasse als zentrales Designelement, das die Etagen verbindet.

### Außenanlagen & Fuhrpark

Garagen-Konzept: \* Große Doppelgarage und zwei Außenstellplätze direkt am Haus.

Zusätzlicher Anbau mit kleiner Garage – perfekt für Motorräder, Fahrräder oder als Werkstatt mit extrem viel Stauraum und eigener Stromversorgung.

Garten & Freizeit: \* Großzügiger Garten in ruhiger Wohnlage.

Pflegeleichter Komfort durch den bereits installierten Mähroboter.

Große Balkonanlage nach Süd-Westen ausgerichtet mit Zugang von Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche.

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Tudo sobre a localização

Neustadt an der Aisch besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Die Stadt profitiert von einer stabilen und wachsenden Bevölkerung, einer ausgewogenen Altersstruktur sowie einer sicheren und kriminalitätsarmen Umgebung im Herzen Bayerns. Dank der ausgezeichneten Anbindung an die Technologieregion Nürnberg sowie die Autobahnen A3 und A6 eröffnet sich eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Die solide lokale Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangeboten schafft ein verlässliches Fundament für ein sorgenfreies Familienleben.

In Neustadt an der Aisch finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das von einem starken Gemeinschaftsgefühl und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die ruhige und sichere Atmosphäre der Stadt bietet Kindern Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen. Die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen sind fußläufig erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, was den Alltag bereichert und wertvolle Familienmomente schafft.

Die Bildungslandschaft überzeugt mit einem breiten Spektrum an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, darunter renommierte Grund- und weiterführende Schulen, die in nur etwa neun bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch die Klinik Neustadt sowie mehrere Apotheken und Fachärzte in wenigen Gehminuten gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für die kulinarische Vielfalt sorgen charmante Cafés und Restaurants, die mit herzlicher Atmosphäre und regionalen Spezialitäten zum Verweilen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Kaufland sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Schlesienstraße und Abzweigung Krankenhaus (jeweils ca. 3–4 Minuten zu Fuß) sowie den Bahnhof Neustadt (Aisch) Mitte in etwa 11 Minuten Fußweg, garantiert flexible Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Neustadt an der Aisch ein ideales Umfeld, das mit seiner warmen Gemeinschaft, exzellenten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten eine lebenswerte Zukunft verspricht.

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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