

Neustadt an der Aisch

Ein Juwel mit grenzenlosem Potenzial

Αριθμός ακινήτου: 26333003



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 349 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 819 m²

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ??? ??????

???????? ?????????	26333003
???????????	ca. 349 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	12
?????????? ???	7
??????????	
??????????	3
???? ????????????	1976
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ????????

????? ???????	????????? ?????????
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2004
????????? ?????????????	????????
????????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ??



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

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



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.





VP

VON POLL
FINANCE

WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

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

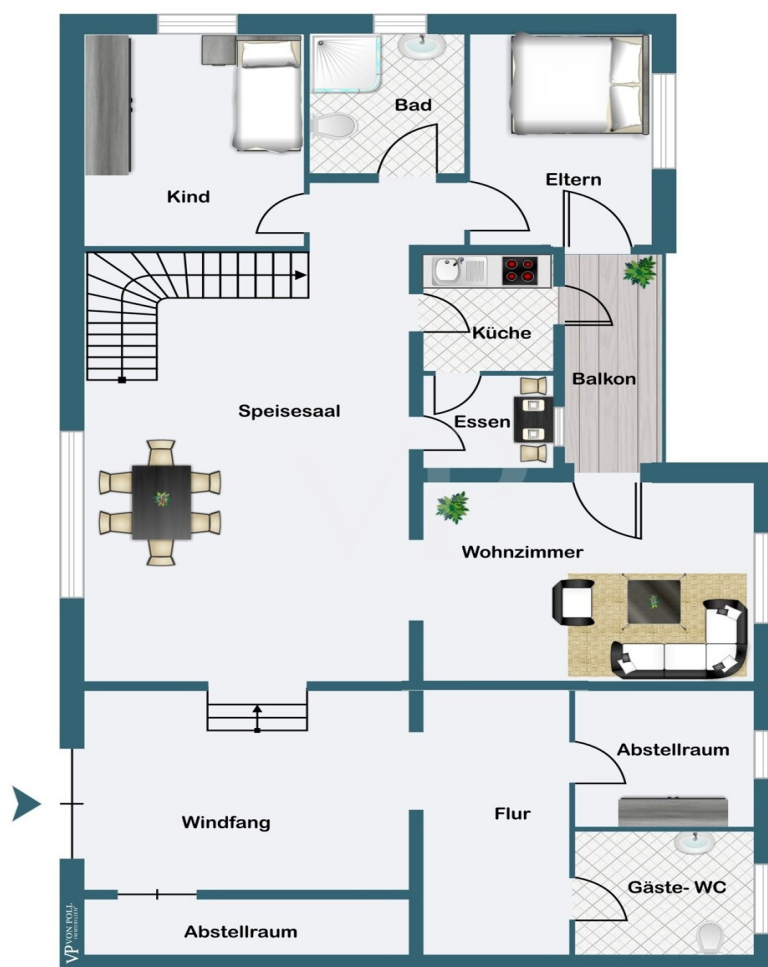
JETZT BERATEN LASSEN

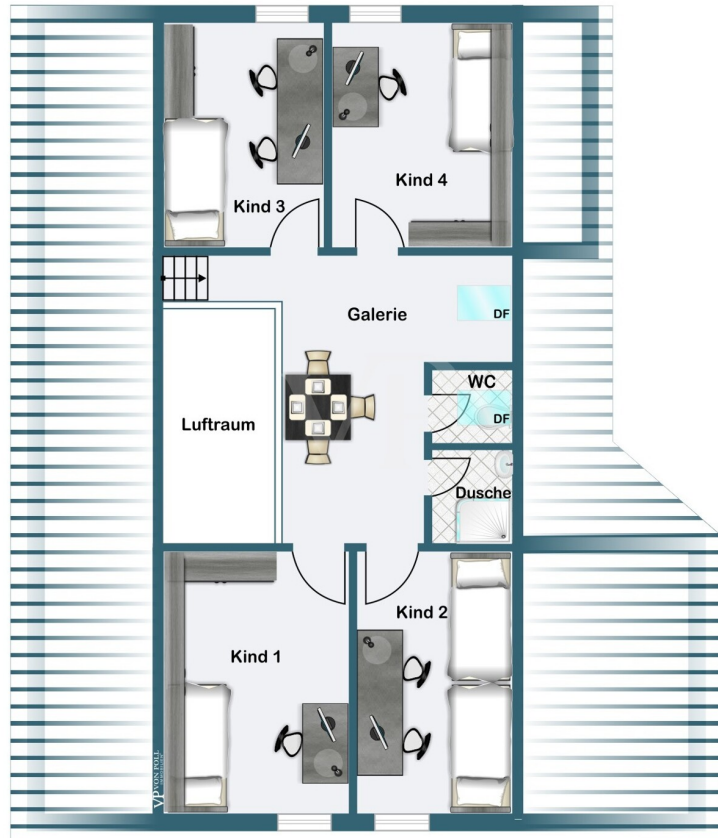


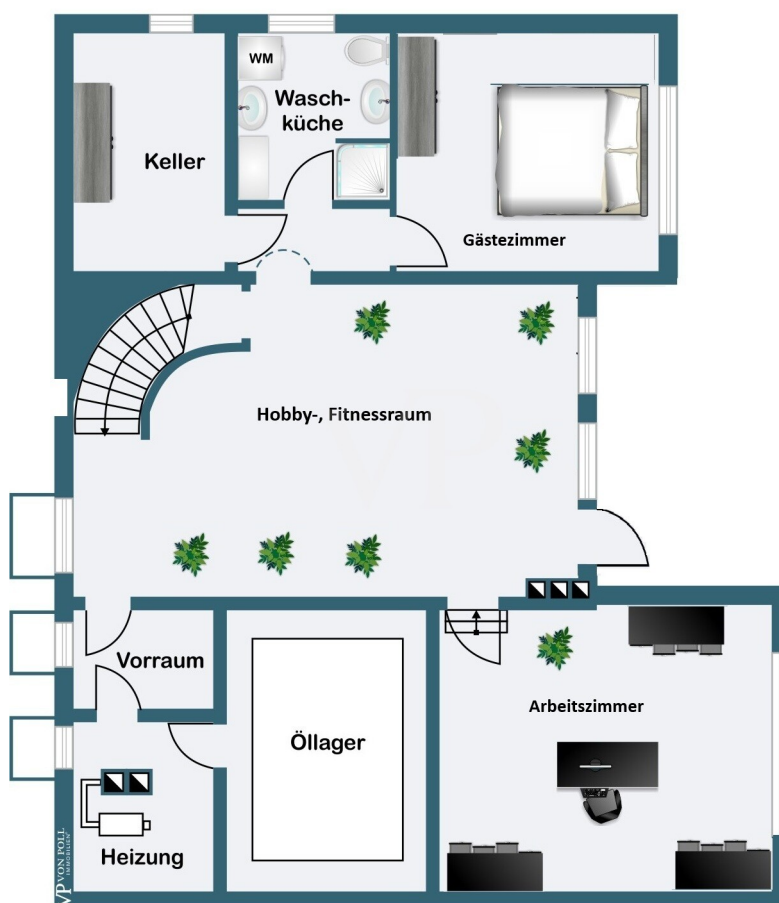
www.vb-finance.de

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

??????







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: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

Dieses besondere Anwesen wird ohne festen Kaufpreis angeboten, da der Eigentümer die individuellen Kaufpreisvorstellungen von Interessenten erwartet. Es 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, open 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 und im Anschluss Ihre Kaufpreisvorstellung abzugeben.

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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: 26333003 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com