

Neustadt an der Aisch

****RESERVIERT**** Ein Haus, das Platz für Ihre individuellen Lebensentwürfe bietet

Property ID: 25333025

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 673 m²

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

At a glance

Property ID	25333025
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 68 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.05.3035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	136.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property



Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property



Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property



Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property



Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property



Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

The property

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

www.vp-finance.de

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.



Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

A first impression

Ein Zuhause mit Charakter und Möglichkeiten – Individuelles Wohnen in bester Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus, exklusiv vermarktet von von Poll Immobilien in Neustadt an der Aisch, vereint gemütlichen Wohnkomfort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. In einer ruhigen und zugleich beliebten Wohngegend gelegen, besticht das 1980 in solider Holzständerbauweise errichtete Haus durch seine warme, einladende Atmosphäre und einen durchdachten Grundriss. Mit ca. 135 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und zusätzlichen ca. 68 m² Nutzfläche im vollunterkellerten Bereich bietet es genügend Raum für Familien, die sich ein individuelles Zuhause wünschen.

Wohnen mit Raum und Licht – Ein Haus zum Wohlfühlen

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnzimmer, das harmonisch in den Essbereich übergeht – perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Familientage. Die separate Küche lädt mit ihrer praktischen Anordnung zum Kochen und gemütlichen Plaudern ein, während ein helles Kinderzimmer und ein flexibles Arbeitszimmer weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer rundet dieses Geschoss ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit ausreichend Stauraum und einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer, und das zweite Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktische Kellerräume mit direktem Gartenzugang

Der vollunterkellerte Bereich des Hauses bietet vielseitige Nutzungsoptionen: Ein großer Abstellraum, ein Hobbyraum für kreative Projekte und ein hauswirtschaftlicher Bereich mit Waschmaschinenanschluss machen den Alltag leichter. Über den Keller gelangen Sie direkt in den Garten – ideal für sommerliche Grillabende, Spielmöglichkeiten für Kinder oder einfach zum Entspannen in der Natur. Der separate Heizraum beherbergt eine zuverlässige Ölheizung, die im Jahr 2004 erneuert wurde und für behagliche Wärme sorgt.

Attraktive Lage und Besichtigungstermine

Das Haus liegt in einer gefragten Wohngegend von Neustadt an der Aisch mit guter Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung

in die umliegenden Städte.

Sie möchten dieses besondere Zuhause mit Charakter persönlich entdecken? von Poll Immobilien in Neustadt an der Aisch steht Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine individuelle Besichtigung zur Verfügung. Kontaktieren Sie das Team und lassen Sie sich die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zeigen – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause!

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gern!

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

All about the location

Gelegen im Herzen Mittelfrankens (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Neustadt an der Aisch als anerkannter Luftkurort ein besonders attraktives Lebensumfeld. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise fränkischen Charme mit modernem Komfort und profitiert von ihrer Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg.

Verkehrsanbindung: • Autobahnanschluss (A3) und Bundesstraße (B8) direkt vor der Haustür

Würzburg: ca. 45 Minuten (60 km)

Nürnberg: ca. 35 Minuten (40 km)

Ansbach: ca. 30 Minuten (40 km)

Rothenburg ob der Tauber: ca. 40 Minuten (45 km)

Bad Windsheim (Therme): nur 20 Minuten (20 km)

Bahnverkehr: • Eigener Bahnhof mit stündlichen Regionalverbindungen
• Direkte Anbindung an Würzburg, Ansbach und Nürnberg

Infrastruktur und Versorgung: • Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmarkt

- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Zahnärzte
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule, Gymnasien in Neustadt an der Aisch und Umgebung
- Kinderbetreuung: Kindergarten und Krippenplätze
- Dienstleistungen: Banken, Post, Behörden

Freizeit und Kultur: • Wanderwege durch die umliegenden Naturgebiete und den Naturpark Frankenhöhe

- Radwege entlang der Aisch und durch das fränkische Land
- Naherholungsgebiete mit Seen und Bademöglichkeiten
- Über 40 aktive Vereine (Sport, Musik, Brauchtum)

Besondere Standortvorteile: • Attraktives Wohnumfeld

- Gute Arbeitsmarktanbindung im Umkreis von 50 km
- Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten
- Therapeutische Angebote in Bad Windsheim (20 Min.)

- Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm (Aischgrund-Fest, Weihnachtsmarkt)

Für wen ist Neustadt an der Aisch ideal? • Familien: Sichere Umgebung mit guter Bildungsinfrastruktur

- Berufspendler: Optimale Verkehrsanbindung zu Wirtschaftszentren
- Naturliebhaber: Direkter Zugang zu fränkischer Kulturlandschaft
- Heimatverbundene: Lebendiges Brauchtum und Gemeinschaftsleben

Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine perfekte Mischung aus Lebensqualität, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit – eine ideale Wahl für Menschen, die sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens genießen als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Mit ca. 13.000 Einwohnern bietet die Stadt eine überschaubare Größe, kurze Wege und eine persönliche Atmosphäre, während die exzellente Infrastruktur alle modernen Annehmlichkeiten bietet.

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.3035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com