

Neustadt an der Aisch

# Geräumiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Highlights

CODICE OGGETTO: 23333029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23333029
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	136.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.09.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## La proprietà



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

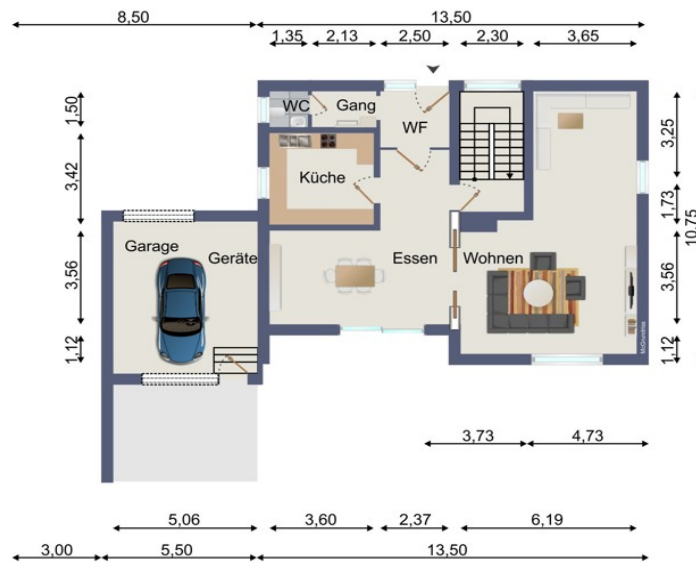
CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

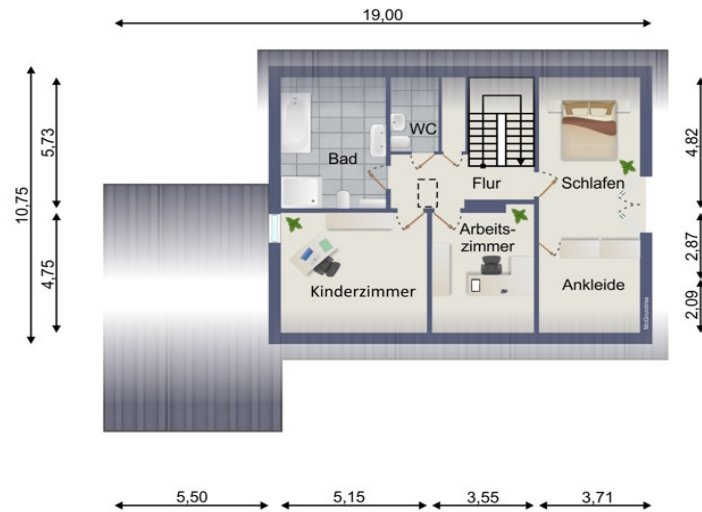
## La proprietà



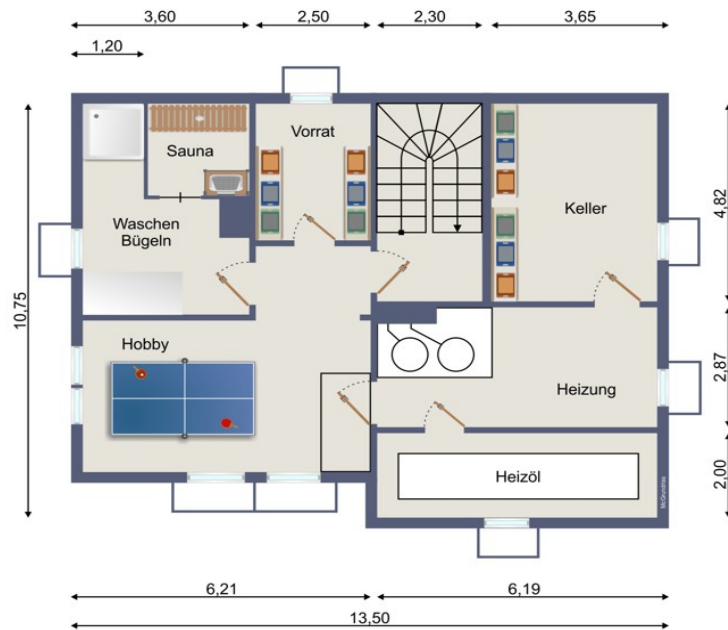
CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Una prima impressione

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses bemerkenswerte Einfamilienhaus in Neustadt an der Aisch. Die Immobilie präsentiert sich mit zahlreichen Höhepunkten, die es zu einer äußerst begehrenswerten Wohnoption machen. In einer Zeit, in der die Wahl des Wohnraums von entscheidender Bedeutung ist, zeichnet sich dieses Haus durch eine Reihe von Merkmalen aus, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Die bemerkenswerte Eigenschaft dieses Hauses ist sein Ausbaupotenzial. Diese Eigenschaft ermöglicht den zukünftigen Eigentümern, die Räumlichkeiten nach ihren eigenen Wünschen und Anforderungen zu gestalten und anzupassen. Sei es durch Umbauten, Erweiterungen oder Neugestaltungen, hier besteht die Möglichkeit, den Wohnraum genau nach den individuellen Vorstellungen zu formen. Ein weiterer beeindruckender Aspekt ist die sofortige Bezugsfreiheit des Hauses. Der glückliche neue Besitzer kann ohne Verzögerung einziehen und das Ambiente genießen. Die Lage des Hauses gehört zweifellos zu den herausragenden Eigenschaften. In einer der besten Wohnlagen gelegen, verspricht es ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, das gleichzeitig eine gute Anbindung an Annehmlichkeiten, Dienstleistungen und die städtische Infrastruktur bietet. Die Präsenz eines Gartens und einer Terrasse erhöht den Reiz des Hauses erheblich. Diese Außenbereiche bieten nicht nur Raum für Entspannung und Erholung, sondern auch die Möglichkeit, im Freien zu speisen, Gartenarbeit zu betreiben oder einfach die Natur zu genießen. Das Kellergeschoss, das Hobby- und Arbeitsräume beherbergt, trägt zur Vielseitigkeit dieser Immobilie bei. Hier können Hobbys verfolgt, kreative Projekte umgesetzt oder auch beruflichen Interessen nachgegangen werden, ohne den Wohnbereich zu beeinträchtigen. Die Gestaltung des Schlafzimmers mit integrierter Ankleide verleiht dem Raum nicht nur einen Hauch von Luxus, sondern dient auch der praktischen Organisation und Aufbewahrung von Kleidung und persönlichen Gegenständen. Große Fensterfronten sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern lassen auch reichlich Tageslicht in die Räumlichkeiten. Dies schafft eine einladende und helle Atmosphäre, die das Wohlbefinden der Bewohner fördert. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein lebendiges Gefühl. Sie schafft eine großzügige Atmosphäre und ermöglicht den Bewohnern, mühelos zwischen Küche, Esszimmer und dem Wohnbereich zu wechseln. Die durchdachte Aufteilung des Erdgeschosses bietet eine optimale Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaftsbereichen. Die Diele mit integrierter Ankleide und Zugang zum Gäste-WC schafft einen funktionalen Eingangsbereich. Die Einbauküche, das großzügige Esszimmer mit Terrassenzugang und der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit einem komfortablen Schlafzimmer,

das durch eine integrierte Ankleide optimiert wird. Zwei helle Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für junge Bewohner. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das Gäste-WC und der Abstellraum vervollständigen die Annehmlichkeiten dieses Stockwerks. Das Kellergeschoss erweitert den Wohnraum um praktische und vielseitige Räume. Von Abstellräumen über eine Sauna mit Dusche bis hin zu einem Heizraum und einer Werkstatt – hier werden verschiedene Bedürfnisse und Interessen bedient. Nicht zuletzt spricht die Betonung auf hohe Bauqualität für sich. Diese verleiht dem Haus nicht nur Stabilität und Langlebigkeit, sondern auch einen gewissen Grad an Prestige. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus ein ausgewogenes Zusammenspiel von Funktionalität, Komfort und Vielseitigkeit. Es ist eine ideale Option für Familien oder Einzelpersonen, die auf der Suche nach einem Zuhause sind, das nicht nur den gegenwärtigen Anforderungen entspricht, sondern auch die Flexibilität bietet, sich den zukünftigen Bedürfnissen anzupassen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Dettagli dei servizi

Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch folgende Highlights aus:

- \* Ausbaupotenzial
- \* Bezugsfrei
- \* Beste Wohnlage
- \* Garten und Terrasse
- \* Hobby- und Arbeitsräume im Kellergeschoss
- \* Sauna im Keller
- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Zwei Gäste-WCs
- \* Große Fensterfronten
- \* Eingewachsenes Grundstück
- \* Offene Raumgestaltung
- \* hohe Bauqualität
- ...uvm.

**CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Tutto sulla posizione

Neustadt an der Aisch ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, gelegen im Herzen des Aischgrundes. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von rund 60 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von etwa 12.000 Einwohnern. Neustadt an der Aisch ist bekannt für seine idyllische Landschaft, seine historische Altstadt und sein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Altstadt von Neustadt an der Aisch besteht aus gut erhaltenen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden. Hier finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Stadt verfügt außerdem über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. In Neustadt an der Aisch gibt es zudem viele Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung eignet sich hervorragend zum Wandern, Radfahren oder Reiten. Auch der Aischgrund bietet mit seinen zahlreichen Flüssen und Seen Möglichkeiten zum Angeln und Baden. Die Immobilien in Neustadt an der Aisch sind ebenso vielfältig wie die Stadt selbst. Es gibt hier sowohl moderne Neubauten als auch historische Altbauten, sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser.

**CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 136.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 23333029 - 91413 Neustadt an der Aisch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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