Neustadt an der Aisch

Modernisiertes Dreifamilienhaus am Marktplatz – stilvoll wohnen und investieren im Herzen der Stadt

Objektnummer: 25333026

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 189,6 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 170 m²

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick

Objektnummer	25333026
Wohnfläche	ca. 189,6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

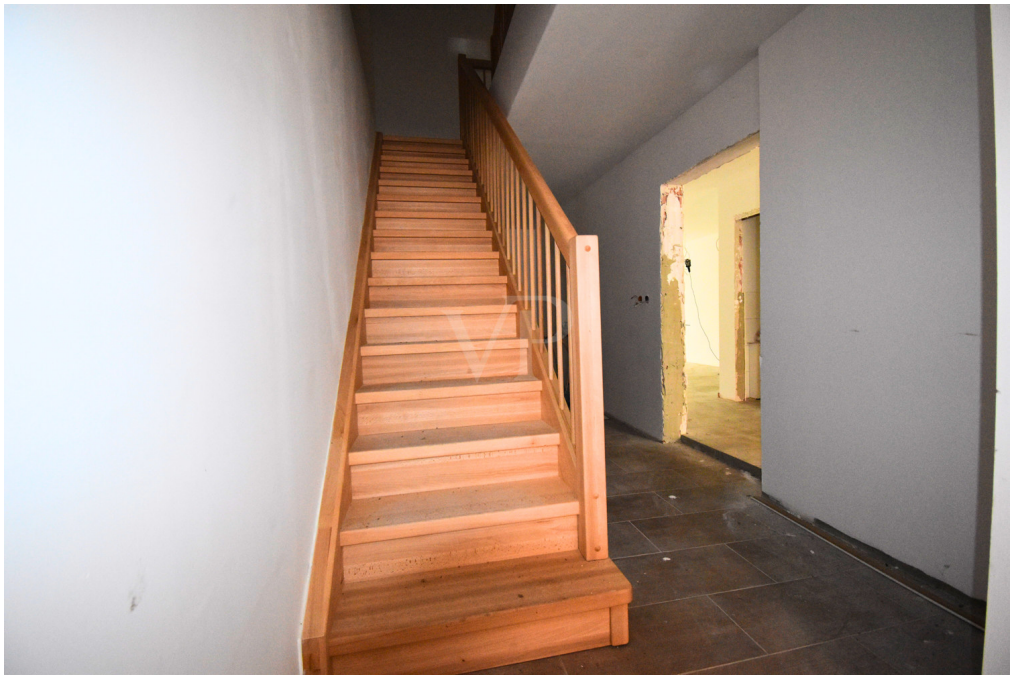
Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie



Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ein erster Eindruck

Modernisiertes Dreifamilienhaus am Marktplatz – stilvoll wohnen und investieren im Herzen der Stadt

Diese attraktive Immobilie am Marktplatz vereint modernes Wohnambiente mit solider Bausubstanz. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. In allen drei Wohneinheiten wurde großer Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine funktionale Raumaufteilung gelegt.

Die Wohnungen sind durchgängig mit hochwertigen Laminat- und Fliesenböden versehen, die nicht nur ein gepflegtes Erscheinungsbild schaffen, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Dreifachverglaste Fenster bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz und tragen somit zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Im Erd- und Obergeschoss sorgt eine moderne Fußbodenheizung für angenehme Wärmeverteilung, während im Dachgeschoss klassische Heizkörper zum Einsatz kommen. Die Raumaufteilungen aller drei Etagen wurden durchdacht konzipiert und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit hohem Komfort.

Im Erdgeschoss befindet sich eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 64 m² Wohnfläche. Diese Einheit verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich und direktem Zugang zur Terrasse. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum komplettiert diese Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt eine ca. 71 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die besonders durch ihre klare Struktur und Geräumigkeit besticht. Sie verfügt über ein ruhiges Schlafzimmer, ein geräumiges Kinderzimmer sowie ein freundliches Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich. Auch hier befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzlicher Abstellraum für den alltäglichen Komfort.

Im Dachgeschoss liegt eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit rund 55 m² Wohnfläche. Sie besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohnraum sowie einem Badezimmer und einem Abstellraum. Die Dachschrägen verleihen dieser Einheit eine besonders wohnliche und warme Atmosphäre, ideal für eine Wohngemeinschaft oder als Singlewohnung.

Die Sanierung des Hauses ist nahezu abgeschlossen. Lediglich der Einbau der

Gastherme sowie der Sicherungskästen steht noch aus – beides kann kurzfristig und unkompliziert realisiert werden.

Dieses modern ausgestattete und vielseitig nutzbare Dreifamilienhaus bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als renditestarke Kapitalanlage, für die Nutzung durch mehrere Generationen oder als Kombination aus Eigenbedarf und Vermietung. Die zentrale Lage direkt am Marktplatz rundet das Gesamtbild dieser Immobilie optimal ab. Hier treffen Qualität, Lage und Potenzial aufeinander.

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ausstattung und Details

Diese attraktive Immobilie am Marktplatz vereint modernes Wohnambiente mit solider Bausubstanz. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. In allen drei Wohneinheiten wurde großer Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine funktionale Raumaufteilung gelegt.
Die Wohnungen sind durchgängig mit hochwertigen Laminat- und Fliesenböden ausgestattet, was nicht nur für ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Dreifachverglaste Fenster gewährleisten eine optimale Wärme- und Schalldämmung und tragen somit zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Raumaufteilungen aller drei Etagen bieten ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügigen, hellen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.
Ein besonderes Komfortmerkmal stellt die moderne Fußbodenheizung dar, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss für gleichmäßige Wärme sorgt. Im Dachgeschoss wurde eine klassische Beheizung über Heizkörper installiert, die ebenfalls effizient und zuverlässig arbeitet.
Im Erdgeschoss befindet sich eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche. Diese Einheit besticht durch ihre Offenheit und die kluge Anordnung der Räume, ideal für Singles oder Paare.
Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit etwa 71 m², die durch ihre Wohnfläche und Raumstruktur besonders für kleine Familien oder Paare mit Platzbedarf attraktiv ist.
Im Dachgeschoss erwartet Sie eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche, die sich hervorragend als WG eignet und durch die Dachschrägen ein besonders behagliches Flair vermittelt.
Dieses Dreifamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Mehrgenerationennutzung – zentral gelegen, modern ausgestattet und in einem exzellenten Gesamtzustand.

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25333026 - 91413 Neustadt an der Aisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com