

Neustadt an der Aisch

Einladung zum Wohlfühlen: Ihr neues Zuhause in Neustadt a.d. Aisch

????????? ??????????: 25333025



www.von-poll.com

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 673 m²

???????? ??????????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25333025
????????????	ca. 135 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
????????????	
??????????	2
????? ??????????????	1980
?????? ??????????????	1 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	325.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ???????????????	2004
?????????	????????????????????????
??????????????	???????????
????????????????????????	ca. 68 m²
??????	
????????	?????????, ??????

???????? ?????????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ????????????? ?????????????	136.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.05.3035	?????????? ?????????????? ?????????????	E
???? ???????????	????	????????????? ?????????????? ?????????????	1980

???????? ??: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



???????? ??: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



???????? ??: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



???????? ??: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



???????? ??: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????



???????? ?????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

?? ???????

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

???????? ?????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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!

??????? ???????? 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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.

??????? ?????????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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 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.

???????? ??????????: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

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

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

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com