

Neustadt an der Aisch

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

Número da propriedade: 25333025



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

PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 673 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25333025                                             |
| Área                   | ca. 135 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1980                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 325.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2004                                                                      |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Área útil                   | ca. 68 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado                                          |

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 02.05.3035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 136.20 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1980                              |

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## O imóvel

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.3035. Endenergieverbrauch beträgt 136.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25333025 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)