



## 91413 Neustadt a d Aisch

# Modernes, ruhiges Wohnen im Grünen - Erdgeschosswohnung mit Garten & Charme



**459.000 €**

Kaufpreis

**111,27 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

[steidtner@immobilien-anitasuffa.de](mailto:steidtner@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,27 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	19,7 m²
Kellerfläche	4,25 m²

### Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Hausgeld	507 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.08.2020
gültig bis	23.08.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	54
Primär-Energieträger	Blockheizkraftw



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimateisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Blockheizkraftwerk	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Allgemein

- Moderne, helle Erdgeschosswohnung mit durchdachtem Rundgang-Grundriss
- Hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen (Holz- und Fliesenboden)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Rollläden an allen Fenstern
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Küche, Schlafzimmer und Bad)
- Klimaanlage im Gästezimmer und Wohnbereich (Einbau 2021)
- Fliegengitter in Bad, Schlafzimmer und Gästezimmer (2022)
- Fliegengittertür in der Küche (2022)
- Maßgefertigte Plissees an allen Fenstern (Sonderanfertigung 2020)
- Hochwertiger Einbauschränk im Flur von IKEA, individuell angepasst durch Schreinerarbeiten und Beleuchtung

### Wohn-, Ess- und Küchenbereich

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten



- Hochwertige Ballerina-Einbauküche (2020) mit:
  - o Kühlschrank von Smeg
  - o Elektrogeräten von Neff
  - o Separater Speisekammer für zusätzlichen Stauraum

#### Sanitärbereich

- Tageslichtbad mit:
  - o Badewanne und bodengleicher Regendusche
  - o Hochwertiger Sanitärausstattung
  - o Maßgefertigten Badmöbeln vom Schreiner (2022)
- Separates Gäste-WC

#### Außenbereich

- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Gartenanteil
- Markise (Firma Drebingen, 2021)
- Gepflegter Garten mit Platz für Sitzlounge oder Essbereich im Freien



## Beschreibung

Wohnen mit Herz: Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und hochwertiger Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer liebevoll gestalteten Erdgeschosswohnung, die mit vier großzügigen Zimmern, einem eigenen Garten und einer modernen Ausstattung begeistert.

Das im Jahr 2020 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem Gefühl von Geborgenheit und Lebensqualität. Ein besonderes Plus ist das nachhaltige Energiekonzept: Ein effizientes Blockheizkraftwerk sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern punktet auch mit seiner umweltschonenden Betriebsweise – ein zukunftsweisender Beitrag für ein gutes Gewissen.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der in den durchdacht gestalteten Rundganggrundriss führt. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern, die einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten schaffen.

Die hochwertige Ballerina-Einbauküche bleibt in der Wohnung und bietet mit einer separaten Speisekammer zusätzlichen Stauraum – ideal für Kochliebhaber und Familien.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich zwei ruhige Zimmer, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Zurück im Eingangsbereich erwarten Sie ein weiteres Zimmer,

das stilvolle Gäste-WC sowie das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Regendusche – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Auch in puncto Komfort lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Ein Aufzug führt direkt in die Tiefgarage, wo Ihnen zwei Stellplätze sowie ein eigener Kellerraum zur Verfügung stehen.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt derzeit 508 €.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet von Neustadt an der Aisch. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Mehrfamilienhäusern, grünen Vorgärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Straße ist wenig befahren und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Fußläufig erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und Apotheken. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Bahnhof sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

Neustadt an der Aisch liegt im Herzen Mittelfrankens und bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Lebensqualität. Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt, charmante Fachwerkhäuser und ein lebendiges Vereinsleben. Zahlreiche Freizeitangebote wie Wander- und Radwege, kulturelle Veranstaltungen und kulinarische Highlights machen die Region besonders lebenswert.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B470 sowie die nahegelegene A3 und A7 sind Städte wie Nürnberg, Würzburg und Erlangen schnell erreichbar. Auch der Flughafen Nürnberg ist in unter einer Stunde erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine zentrale Lage in Franken, hohe Lebensqualität und ein starkes Gemeinschaftsgefühl – ein Ort, an dem man gerne zuhause ist.

























