



91413 Neustadt an der Aisch

Achtung Preisreduzierung!!! Einfamilienhaus mit Blick auf die Stadt

**299.000 €**

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

786 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 0176 80758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Nutzfläche	76,69 m ²
Grundstücksfläche	786 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 22.05.2033

Endenergiebedarf: 232,5 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1982, 2007

Wesentlicher Energieträger: Gas

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Windfang, ein Flur sowie ein Zimmer im Anbau. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung und Gestaltung. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf die Stadt und die Umgebung bieten.

Das Untergeschoss verfügt über Kellerräume, die als Lager- oder Hobbyräume genutzt werden können. Darüber hinaus gibt es zwei Zimmer und ein weiteres Zimmer im Anbau, das vielseitig nutzbar ist.



Beschreibung

Das 1982 erbaute Einfamilienhaus in Neustadt an der Aisch bietet mit seinem Anbau von 2007 einen eindrucksvollen Stadtblick. Renovierungsbedarf besteht, eröffnet jedoch die Chance zur individuellen Gestaltung. Auf einem 786 m² großen Grundstück gelegen, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 120 m² Wohnfläche über Erdgeschoss und Untergeschoss verfügbar.

Obere Markgrafenstraße 42
91413 Neustadt an der Aisch

Ausstattung: Kachelofen für Wärme, Zentralheizung mit Gas. Warmwasserunterstützung durch zwei Solarpanels für 200 Liter Wasser. Fenster aus Holz und Kunststoff, teils mit Rollos. Fußbodenbeläge aus Fliesen, Holzdielen, Laminat und Kork.

Fazit: Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Stadtblick bietet individuelles Gestaltungspotenzial. Großes Grundstück, Balkon für Outdoor-Nutzung. Attraktive Lage für ein eigenes Traumhaus.

Lage

Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch mit ca.12.000 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Alle Schultypen befinden sich im Ort wie auch Kindergärten, alle Einkaufsmöglichkeiten und viele Freizeitangebote und Vereine.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen und das Krankenhaus der Stadt gewährleistet.

Verkehrsmäßig liegt Neustadt a.d.Aisch sehr günstig durch die Nähe zur B 8 und die A3 und A7. Auch per Bahn ist Neustadt sehr gut zu erreichen.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Lage von Neustadt ad Aisch und bietet einen schönen Blick auf die Stadt. Neustadt ad Aisch zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung aus. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gut, sodass Sie bequem die umliegenden Städte erreichen können.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)



Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.















