



91413 Neustadt an der Aisch

Wohn- und Gewerbeimmobilie im Stadtzentrum

**595.000 €**

Kaufpreis

290 m²

Wohnfläche

350 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 290 m ² |
| Nutzfläche | 213 m ² |
| Grundstücksfläche | 350 m ² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| separate WCs | 4 |
| Balkone / Terrassen | 2 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|--------------------|
| Kaufpreis | 595.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,0 % (inkl. ges.) |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1979 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1979 |
| Zustand | renovierungsbe |



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Energiebedarf

Gültig bis: 28.02.2034

Endenergieverbrauch: 289 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1979

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: H



Beschreibung

Herzlich willkommen in Neustadt an der Aisch.

Wir präsentieren Ihnen eine vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie, die auf einer Grundstücksfläche von 350 Quadratmetern errichtet wurde. Das Gebäude, ein massiver Bau aus dem Jahr 1978, erstreckt sich über vier Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 290 Quadratmetern sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss von etwa 271 m².

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Lage im Stadtzentrum von Neustadt an der Aisch. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen zu sämtlichen täglichen Einkaufsmöglichkeiten.

Gewerbefläche: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Gewerbefläche von etwa 271 m², ideal für vielfältige geschäftliche Nutzungsmöglichkeiten (derzeit vermietet).

Wohnflächen: Die oberen drei Etagen beherbergen insgesamt drei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 290 Quadratmetern. Die Wohnung im ersten Stock verfügt über eine expansive Terrasse, während die Wohnungen in der zweiten und dritten Etage jeweils mit einem Balkon ausgestattet sind (derzeit leer).

Renovierungsbedarf: Mit Ausnahme der Gewerbefläche benötigen alle Wohnungen eine Renovierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und die Räumlichkeiten nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Nutzfläche: Zusätzlich stehen Ihnen etwa 213 m² Nutzfläche im Keller zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können.

Parkmöglichkeiten: Zum Haus gehören zwei KFZ-Stellplätze im Freien, um Ihren Fahrzeugen einen sicheren Platz zu bieten.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses attraktive Angebot in Neustadt an der Aisch zu erfahren.

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.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 254.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter:

<https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,0 % (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.

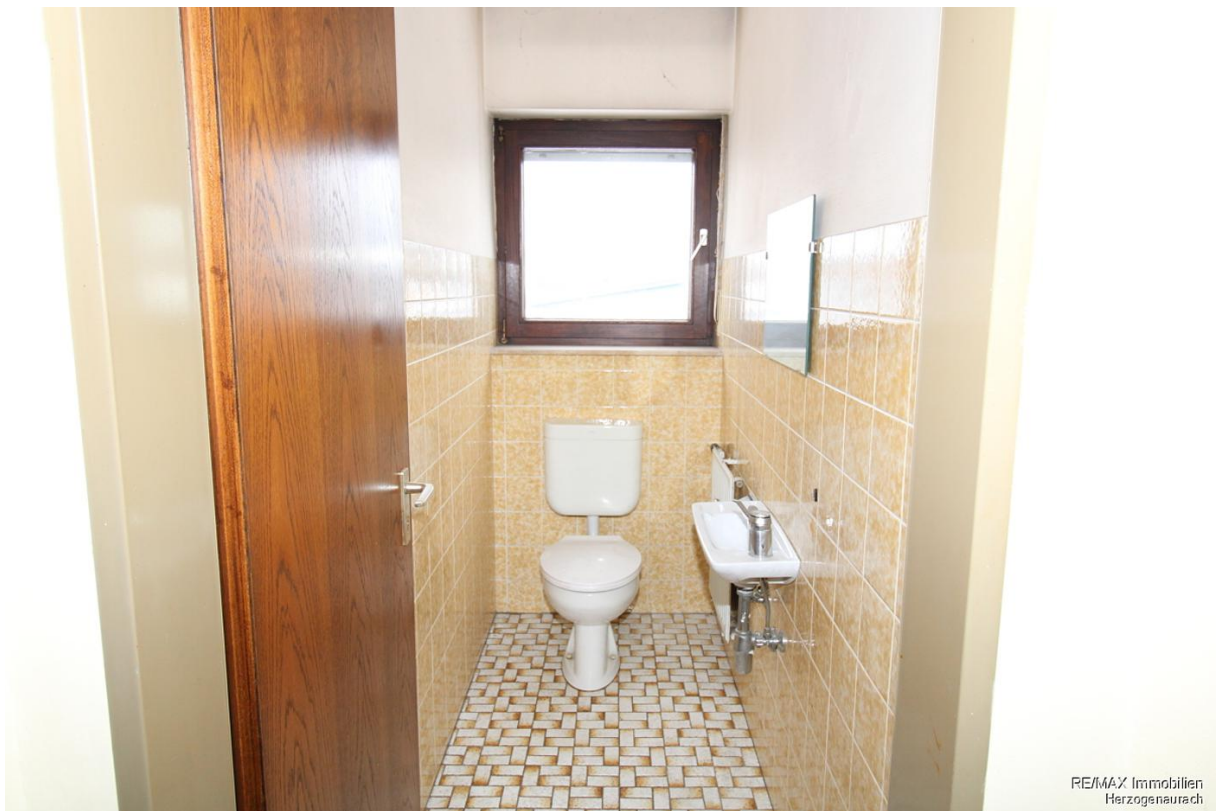
HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

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.









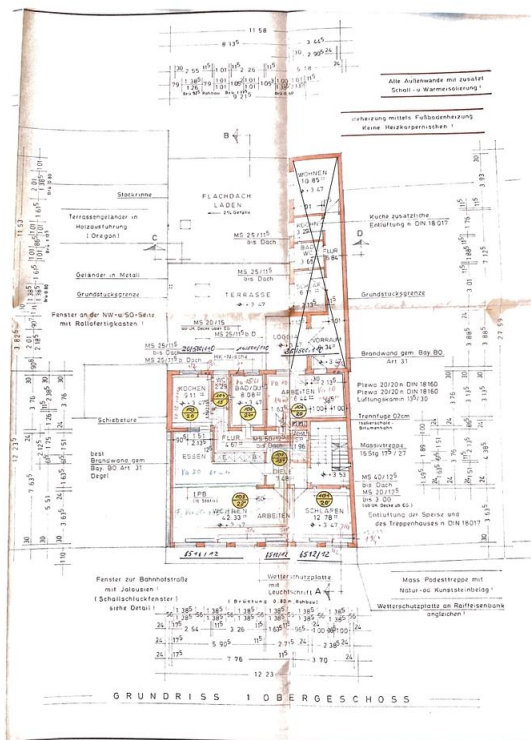




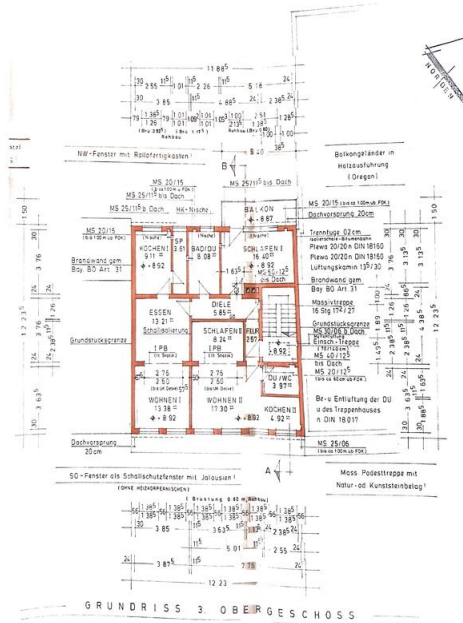
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



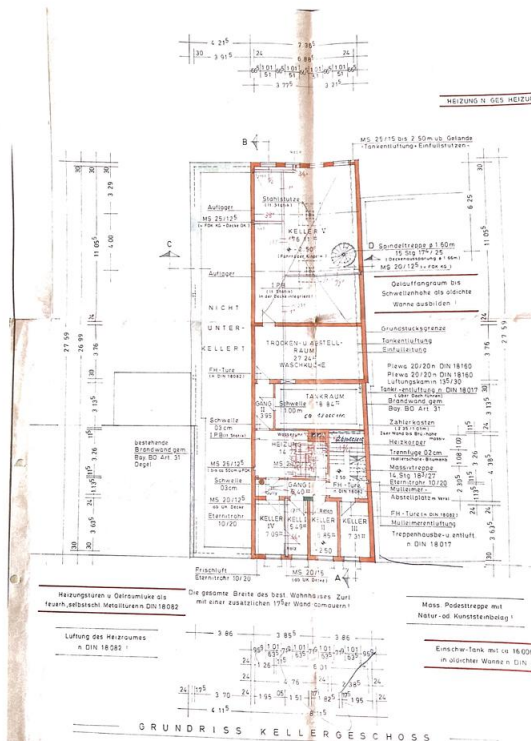
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



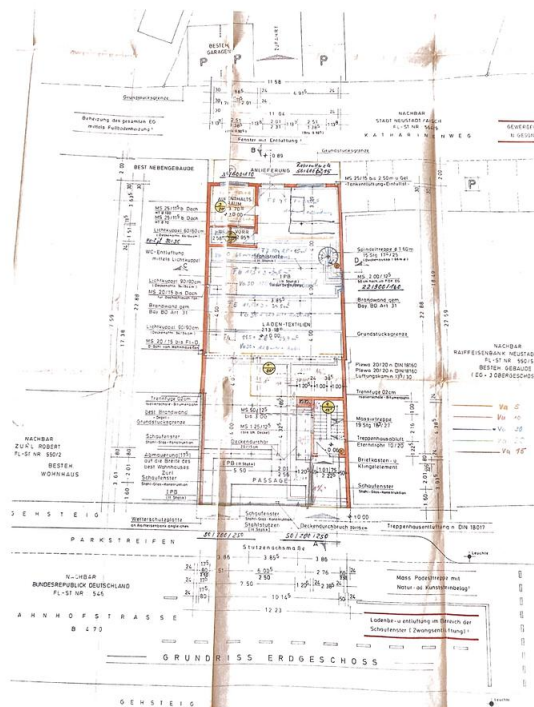
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



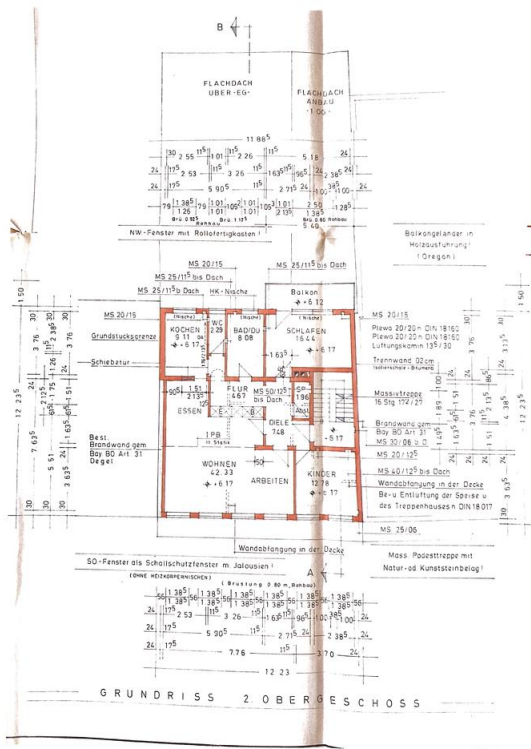
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach