



91413 Neustadt a d Aisch

****ERSTBEZUG**** Exklusive, barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Aufzug direkt in die Wohnung und Gartenanteil



216,05 m²
Wohnfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216,05 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

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

möbliert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Erdwärme	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Türen inkl. Wohnungstür aus Eiche
- Maßgeschneiderte Garderobe vom Schreiner, Eiche-Akustikwand mit Kleiderhaken und Einbauschränk
- Innenliegendes Gäste-WC mit Toilette, Waschbecken, Waschbeckenunterschrank in Nussbaum-Optik und beleuchtetem Spiegel (Marke Duravit)
- 60x60 Natursteinfliesen im Eingang, Gäste-WC und Flur
- Echtholz-Eiche-Parkett im Wohn-/Essbereich sowie Schlaf- und Ankleidezimmer
- Küche:
 - Einbauküche der Marke Schüler
 - Profibackofen der Firma Manz mit eigener Abluft
 - Übergroßes Kochfeld der Firma Manz
 - Berbel Dunstabzug
 - Küchenrückwand Wald-Design, beleuchtet, verschiedene Farbvarianten
 - Erhöhte Spülmaschine
 - Spülmaschine und Kühlschrank der Marke Siemens
 - Genügend Steckdosen für Küchengeräte
 - Großes Fenster
 - Angrenzend an die Küche findet sich ein Abstellraum mit Küchenzeile, Oberschränken, Abstellfläche und Fenster
 - Große Glasschiebetür (meliert)
- Wohn-Essbereich:



- Eiche-Parkett von Haro im Wohnbereich
- Große Panoramafenster mit Hebe-Schiebe-Tür, bodentiefen Fenster, Plissee-Insektenschutz und Raffstore in anthrazit der Marke Roma
- Zugang zum Wintergarten und Garten (teilweise überdachte Terrasse, mit Ambientebeleuchtung)
- Bienert-Kamin mit Sitzecke, automatische Steuerung für Luftzufuhr
- Fernseher der Marke Panasonic
- Ankleide-/Gästezimmer mit großem Fenster
- Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern
- Badezimmer:
- T-Bad
- Doppelwaschtisch mit großem, beleuchtetem Spiegelschrank der Marke
- Keuco
- Möbel in Nussbaum-Optik
- 2 Fenster
- Beleuchtete Nische bei Toilette
- Begehbare Regendusche mit Sitzecke
- Teil-freistehende, extragroße Emaille-Badewanne mit versenkbaren
- Armaturen
- hell- und dunkelraue Natursteinfliesen
- Design-Handtuchheizkörper (Wodtke)
- Lichtspots
- Beheizter Wintergarten mit extra großen Panoramafenstern, zwei Hebe-Schiebe-Türen sowie einer Balkontür schafft zusätzlichen Wohnraum
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Terrasse mit beleuchteter Muschelkalkwand, doppelte Regenrinne und
- Naturstein-Fliesen
- Zugang Abstellraum (mit Wasser- und Starkstromanschluss, Fenster und über eine Ziehleiter Zugang zur Garage)
- Zentrale Lüftungsanlage



Beschreibung

Diese luxuriöse 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, barrierefreien Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten in einer ruhigen Wohngegend. Das Gebäude setzt neue Maßstäbe in puncto Komfort, Nachhaltigkeit und Funktionalität. Klare Architektur, exklusive Materialien und modernste Technik schaffen ein Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil und Lebensqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier großer Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt wurde. Das großzügige, von bodentiefen Fenstern durchzogene Treppenhaus wirkt hell und einladend. Ein besonderes Highlight stellt der Personenaufzug der Firma ThyssenKrupp dar, der Platz für bis zu acht Personen bietet, über ein Lichtdach verfügt und per Schlüsselfunktion direkt in die Wohnung fährt.

Das Gebäude wird durch eine nachhaltige Wärmepumpe (Ökomaster Ochsner) mit Erdwärme beheizt, während eine Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von 10 kWp zusätzliche Energieeffizienz gewährleistet. Elektrische Rollläden und Raffstore erhöhen den Wohnkomfort und bieten zugleich Schutz und Privatsphäre. Im Außenbereich unterstreichen ein stilvoller Sockel aus Muschelkalk, überdachte Eingangsbereiche sowie beleuchtete Terrassen den eleganten Gesamteindruck.

Die Erdgeschosswohnung selbst überzeugt durch großzügige Grundrisse und exklusive Materialien. Der Eingangsbereich ist mit einer maßgefertigten Schreiner-Garderobe samt Akustikwand in Eiche sowie einem Einbauschränk ausgestattet. Hochwertige Natursteinfliesen in 60x60 cm prägen Flur, Gäste-WC und weitere Bereiche. Das Gäste-WC verfügt über ein Waschbecken mit Unterschränk in Nussbaum-Optik, eine Toilette und einen beleuchteten Spiegel.

Ein absolutes Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche der Marke Schüler, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Manz, Berbel und Siemens. Eine beleuchtete Küchenrückwand im Wald-Design sowie der angrenzende Abstellraum mit zusätzlicher Küchenzeile und Fenster bieten Funktionalität und Stauraum. Der offene Wohn- und Essbereich mit stilvollem Bienert-Kamin, großen Panoramafenstern und direktem Zugang zum Wintergarten sowie zur teils überdachten Terrasse schafft ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Der beheizte Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf exklusive Weise. Mit extragroßen Panoramafenstern, zwei Hebe-Schiebe-Türen und einer weiteren Balkontür, die auf eine zweite Terrasse führt, entsteht hier ein lichtdurchfluteter Rückzugsort. Natursteinfliesen, eine beleuchtete Muschelkalkwand und eine hochwertige Schallschutzdecke aus Eiche schaffen eine edle und zugleich gemütliche Atmosphäre. Angrenzend befinden sich ein Abstellraum mit Wasser- und Starkstromanschluss sowie direktem Zugang zur Garage, ebenso ein Hauswirtschaftsraum mit Fenster, dessen Ausbaupläne bereits für weitere Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

Das luxuriöse Badezimmer ist ein Wellnessbereich für sich und lässt keine Wünsche offen: Eine teilweise freistehende Badewanne, eine begehbare Regendusche mit Sitzecke, ein Doppelwaschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank sowie edle Natursteinfliesen in Hell- und Dunkelgrau sorgen für pure Entspannung im eigenen Zuhause.

Im Untergeschoss gehört ein weiteres Zimmer sowie ein Duschbad/WC zur Wohnung, das sich ideal als separates Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt. Zudem verfügt die Wohnung über einen großzügigen Kellerraum mit maßgefertigtem Einbauschränk vom Schreiner sowie eine eigene Waschküche im Technikraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Doppelgarage. Die beiden Stellplätze sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden jeweils mit 30.000 € berechnet.

Das Inventar ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber nach Absprache übernommen werden.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Neustadt an der Aisch. Hier genießen Sie eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Neustadt an der Aisch liegt zentral in Mittelfranken und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die B470 sowie die nahegelegene A3 sind Städte wie Nürnberg, Würzburg und Erlangen schnell erreichbar. Die Stadt selbst punktet mit einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und einer historischen Altstadt. Umgeben von idyllischer Natur, lädt die Region zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Entfernungen

Bad Windsheim - ca. 19 km

Höchstädt a. d. Aisch - ca. 24 km

Herzogenaurach - ca. 26 km

Erlangen - ca. 34 km

Fürth - ca. 36 km

Nürnberg - ca. 47 km

Würzburg - ca. 61 km



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)















































