



91413 Neustadt a d Aisch

Barrierefreie Dachgeschosswohnung im Rohzustand mit Aufzug direkt in die Wohnung!



119,62 m²
Wohnfläche

3
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,62 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	7,63 m ²

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Estrich ✓

Befeuernng

Luft-Wärmepumpe ✓

Erdwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Fahrrstuhl

Personen-Fahrrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Teilweise bereits gemäß Grundriss ausgebaut
- Grundinstallation vorhanden
- Wände teilweise mit Lehmputz verputzt



Beschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen, barrierefreien Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten in einer ruhigen Wohnlage. Das Gebäude vereint klare Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik und richtet sich damit an anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung auf. Das mit bodentiefen Fenstern versehene Treppenhaus wirkt hell und einladend. Ein besonderes Highlight ist der Personenaufzug der Firma ThyssenKrupp, der nicht nur Platz für bis zu acht Personen bietet, sondern dank Lichtdach und direkter Schlüsselfunktion exklusiv in die Wohnung führt.

Technisch überzeugt das Gebäude durch eine zukunftsorientierte Ausstattung: Die Beheizung erfolgt über eine hocheffiziente Wärmepumpe (Ökomaster Ochsner) mit Erdwärmennutzung, während die Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von 10 kWp für zusätzliche Energieeffizienz sorgt. Elektrische Rollläden und Raffstores bieten optimalen Komfort, Schutz und Privatsphäre. Der stilvolle Muschelsockel, überdachte Eingangsbereiche und geschmackvoll beleuchtete Terrassen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Die Dachgeschosswohnung selbst präsentiert sich im veredelten Rohbauzustand und eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Grundriss orientiert sich an der Erdgeschosswohnung und kann individuell an die persönlichen Wohnvorstellungen angepasst werden. Hochwertige Dämmwolle sorgt für exzellente Wärme- und Schalldämmung. Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die der Wohnung einen einzigartigen Penthouse-Charakter verleiht.

Der durchdachte Grundriss der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Vom Eingangsbereich mit Flur und Garderobe gelangen Sie direkt in das Gäste-WC sowie in die praktisch geplante Küche mit angrenzender Speisekammer. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zur Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein helles Schlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein komfortables Badezimmer, das über Anschlüsse für Badewanne, Dusche, Toilette, Waschbecken sowie Waschmaschine und Trockner verfügt.

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

Höchststadt 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



















