



91413 Neustadt a d Aisch

****RESERVIERT** Zentral wohnen mit Balkon & Tiefgarage – 2-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungsspielraum!**



185.000 €

Kaufpreis

65,01 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,01 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
Hausgeld	286 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.03.2018
gültig bis	17.03.2028
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	149,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Estrich ✓

Fliesen ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Serviceleistungen

Reinigungsservice ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenaufzug
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inbegriffen)
- Kellerabteil
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- Zentralheizung
- Abstellraum/Speisekammer
- Glasfaser im Haus (Anschluss in der Wohnung noch erforderlich)



Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Neustadt an der Aisch erwartet Sie diese renovierungsbedürftige Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995. Mit einer Wohnfläche von rund 65 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für alle, die sich den Traum vom individuell gestalteten Zuhause erfüllen möchten – sei es zur Eigennutzung oder als wertstabile Investition.

Das Gebäude umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten und ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Ihnen einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Der Grundriss überzeugt durch eine klassische, gut nutzbare Aufteilung: Nach dem Betreten der Wohnung befinden sich linker Hand die Küche sowie ein praktischer Abstellraum. Der Flur führt Sie weiter zu den übrigen Räumen – rechts liegt das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der mit seinem Blick in den begrünten Innenhof einen angenehmen Rückzugsort bietet. Links befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, geradeaus das innenliegende Badezimmer, das mit Badewanne, WC, Waschbecken, einer integrierten Lüftung sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist.

Die Wohnung ist leerstehend und kann sofort übernommen werden. Da sich die Wohnräume derzeit im Rohzustand befinden, haben Sie hier freie Hand, um Materialien, Farben und Bodenbeläge ganz nach Ihrem Geschmack auszuwählen. Das Badezimmer ist mit zeitlosen Fliesen versehen, die sich harmonisch in ein modernes Gesamtkonzept integrieren lassen. Die vorhandenen Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung sorgen für eine solide energetische Basis.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Jahr 2024 modernisierte Zentralheizung, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Zur Wohnung gehören außerdem ein separates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist und Ihnen komfortables Parken direkt im Haus ermöglicht. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 286 €. Das Haus verfügt bereits über einen Glasfaseranschluss; lediglich die Verlegung und Anschluss der Leitungen zur Wohneinheit sind erforderlich.

Die Wohnung bietet eine großartige Gelegenheit, das eigene Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob zur Selbstnutzung oder als Investition – hier steckt viel Potenzial, das darauf wartet, entdeckt und umgesetzt zu werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage von Neustadt an der Aisch, nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt. Die Straße ist als ruhige Einbahnstraße angelegt und von gepflegten Wohnhäusern gesäumt, was eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schafft. Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Ärzte liegen im direkten Umfeld und sind bequem fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind optimal angebunden – die Bushaltestelle „Plärrer“ ist nur etwa 100 m entfernt, der Bahnhof „Neustadt (Aisch) Mitte“ rund 5 Minuten zu Fuß. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen wie ein Kino, Spielplatz oder Café befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Berufstätige, Senioren und Familien.

Neustadt an der Aisch ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, in Mittelfranken, Bayern. Die Stadt liegt strategisch günstig zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg und bietet sowohl ländliche Ruhe als auch urbanen Komfort. Die Region zeichnet sich durch eine solide wirtschaftliche Struktur, gute Arbeitsmarktperspektiven und eine hohe Lebensqualität aus. Dank der Nähe zur Bundesstraße B470 und zur Autobahn A3 sind überregionale Ziele schnell erreichbar. Zudem profitieren Bewohner von einem vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einem regen Vereinsleben. Die



Umgebung ist geprägt von Naturflächen, Weinbergen und historischen Sehenswürdigkeiten – ideal für alle, die Stadtleben mit naturnahem Wohnen kombinieren möchten.













