



## 91413 Neustadt a d Aisch

Helle, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit 125 m<sup>2</sup> Wohnkomfort



**1.175 €**

Kaltmiete

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**125 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Anita Suffa**

Ramona Nitschke

Tel.: 091618839680

[nitschke@immobilien-anitasuffa.de](mailto:nitschke@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	125 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2003
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2003
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.175 €
Warmmiete	1.455 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.525 €

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuernng

Luft-Wärmepumpe ✓



## Beschreibung

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Dank großer Fensterfronten sind alle Räume lichtdurchflutet und bieten einen angenehmen Wohnkomfort. Die großzügige Zimmeraufteilung schafft ein offenes Raumgefühl und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Platz und Wohnqualität legen.

Der Wohnbereich öffnet sich zu einem schönen Balkon, der einen beeindruckenden Fern- bzw. Weitblick bietet und zum Entspannen einlädt. Die Kombination aus Laminat- und Korkboden verleiht der Wohnung eine warme, moderne Ausstrahlung und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Besonders komfortabel ist das Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, das durch seine helle Gestaltung überzeugt. Ein separates WC ergänzt die funktionale Ausstattung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Wasch- und Trockenraum im Haus die Haushaltsorganisation erleichtert.

Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz sowie ein Stellplatz in einer Doppelgarage, was die Parkplatzsuche überflüssig macht. Die am Gebäude installierte Photovoltaikanlage trägt zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei und unterstreicht den modernen Charakter des Objekts.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Helligkeit, Komfort und einer attraktiven Aussicht – ein Wohnangebot, das in dieser Form selten zu finden ist.

## Lage

Diebach ist ein Gemeindeteil der Kreisstadt Neustadt an der Aisch im Landkreis Neustadt an der Aisch–Bad Windsheim und liegt im westlichen Mittelfranken. Die Region ist geprägt von einer Mischung aus ländlicher Idylle, wirtschaftlicher Stabilität und guter Verkehrsanbindung.

Diebach befindet sich etwa 4 km nordwestlich von Neustadt an der Aisch und ist damit eng an die Infrastruktur des Mittelzentrums angebunden.

Der Bahnhof in Neustadt an der Aisch bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Nürnberg, Würzburg und Markt Bibart, was Diebach auch für Pendler attraktiv macht.

Als Teil des Einzugsgebiets von Neustadt an der Aisch profitiert Diebach von einer vollständigen städtischen Infrastruktur:

Supermärkte & Einzelhandel

Ärzte, Apotheken, Kliniken

Schulen und Kindergärten

Behörden und Dienstleistungszentren













 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



