



91413 Neustadt a d Aisch

Familienfreundliches Wohnhaus mit flexiblem Raumkonzept in begehrter Lage



429.000 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

792 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Sophie Winkler

Tel.: +49 9161 8839680

winkler@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Nutzfläche	147,97 m ²
Gesamtfläche	108 m ²
Grundstücksfläche	792 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1961
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.05.2025
gültig bis	16.05.2035
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	276,6
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

In ruhiger und begehrter Lage von Neustadt an der Aisch präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus in Massivbauweise als ein Ort, an dem sich mehrere Generationen unter einem Dach wohlfühlen können. Das Haus wurde in vielen Bereichen bereits umfassend saniert und modernisiert und bietet heute ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und behaglicher Wohnatmosphäre. Mit seinen drei vollständig nutzbaren Wohnebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss – eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als klassisches Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten oder als Objekt mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rund 108 Quadratmetern empfängt seine Bewohner mit einem warmen, einladenden Ambiente. Eine geräumige Küche, ein helles Wohnzimmer und ein wunderschöner Wintergarten schaffen ein Gefühl von Offenheit und Geborgenheit. Ein Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein Badezimmer runden diese Ebene ab. Die Fliesen- und Laminatböden sowie die Kunststofffenster unterstreichen den gepflegten Charakter des Hauses. Im Obergeschoss setzt sich dieser harmonische Eindruck fort. Ein freundlicher Flur öffnet den Zugang zu einer hellen, vollwertigen Wohneinheit, die sich aus einer Küche, einem großzügigen Ess- und Wohnzimmer sowie zwei weiteren Zimmern zusammensetzt. Das moderne Badezimmer mit Dusche und die lichtdurchfluteten Dachflächenfenster verleihen dieser Etage eine besondere Leichtigkeit und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, in der sofort ein Gefühl von Zuhause entsteht.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, der sich ideal für Gäste, heranwachsende Kinder oder als eigenständige Einliegerwohnung eignet. Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche schaffen hier eine komfortable und unabhängige Wohnsituation.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Verweilen ein. Der Garten mit seinem weiten Blick über die Umgebung vermittelt Ruhe und Entspannung. Der Wintergarten verbindet Innen- und Außenbereich und macht das ganze Jahr über das Erleben der Natur möglich. Eine Garage ergänzt das Angebot. Technisch überzeugt das Haus mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2021, solider Massivbauweise, einem klassischen Satteldach sowie modernen Kunststofffenstern. Die bereits durchgeführten Modernisierungen machen das Objekt zu einem sofort bezugsfertigen Zuhause, das dennoch Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem sich Lebenswege kreuzen, Familien wachsen und Erinnerungen entstehen können. Ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und gleichzeitig genügend Platz für die Zukunft bietet.

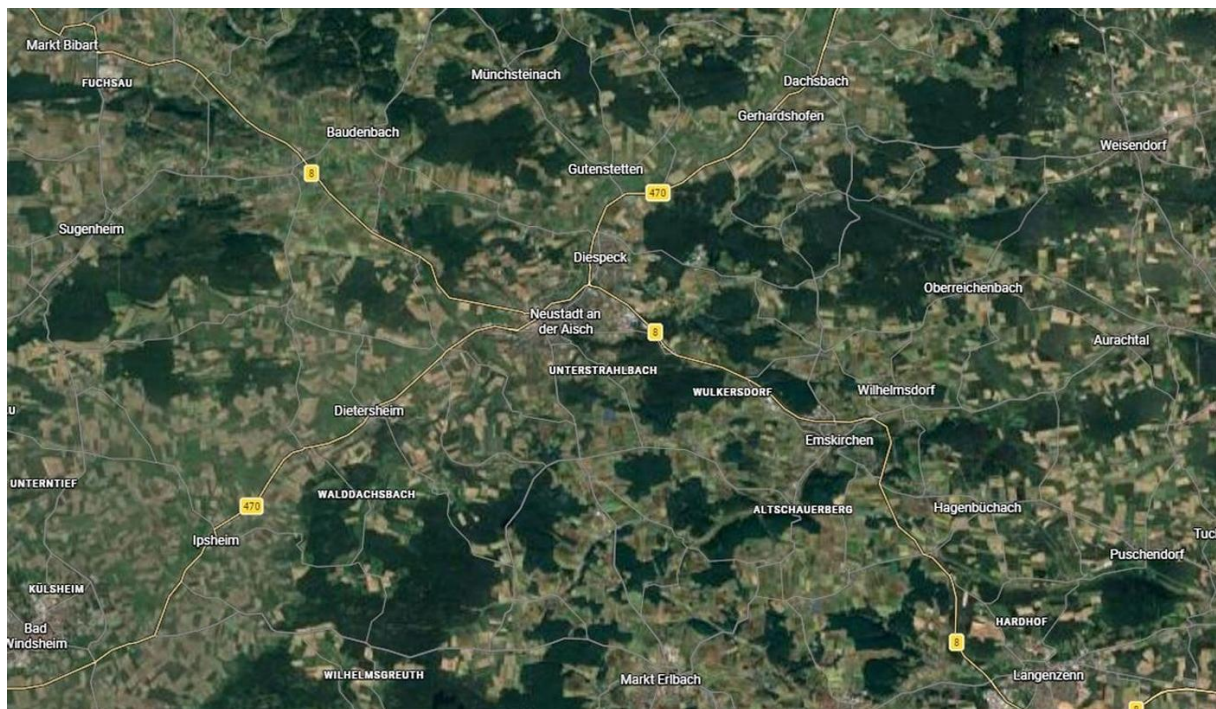
Lage

Das Haus befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Neustadt an der Aisch, die durch gepflegte Nachbarschaften und ein harmonisches Umfeld geprägt ist. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Wohnqualität und eignet sich ideal für Familien, Paare und Menschen, die ein entspanntes, sicheres Umfeld schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der Bahnhof und verschiedene Freizeitangebote. Die Nähe zur Natur ermöglicht erholsame Spaziergänge und Aktivitäten im Freien, während die gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Ortschaften gewährleistet. Die Lage verbindet Ruhe und Komfort auf ideale Weise und macht das Objekt zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

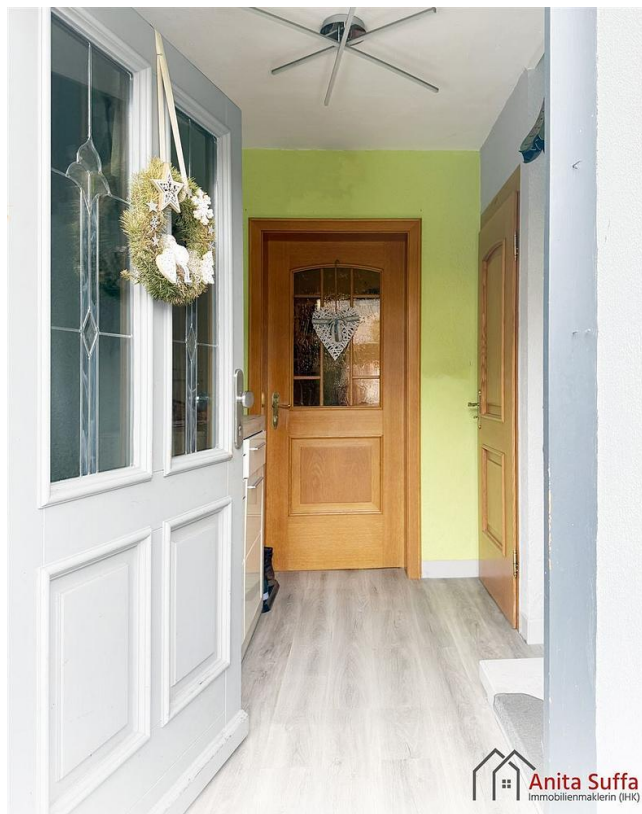
Neustadt an der Aisch liegt im Herzen Mittelfrankens und gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten der Region. Die Stadt verbindet die Vorzüge eines lebendigen Mittelzentrums mit der Ruhe und Naturverbundenheit des Aischgrunds. Dank ihrer zentralen Lage zwischen Nürnberg, Würzburg und Erlangen ist Neustadt hervorragend angebunden und bietet sowohl Pendlern als auch ortsansässigen Familien ideale Voraussetzungen. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen,

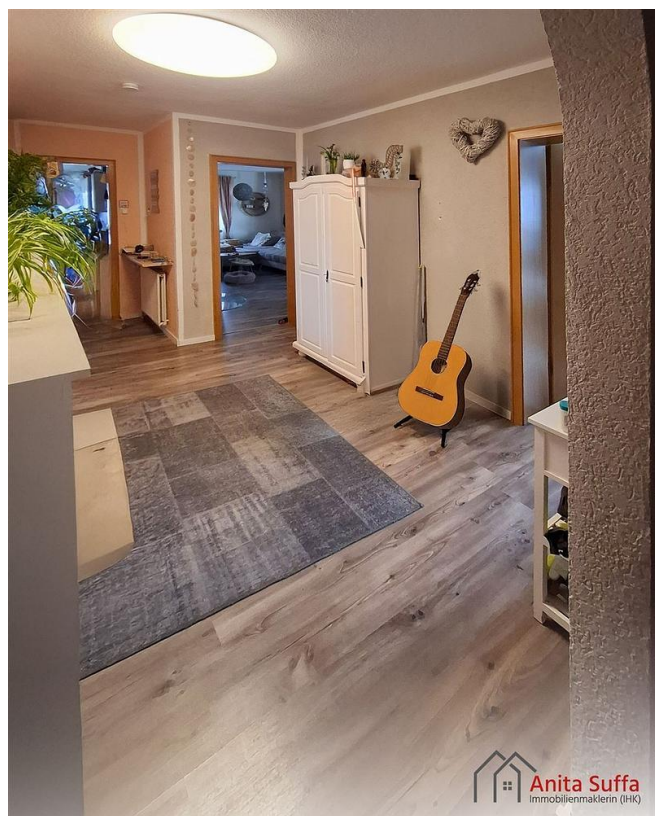


Kindergärten sowie einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot. Die umliegende Landschaft mit ihren Wäldern, Wiesen und Weinbergen lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein und macht die Region zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort.





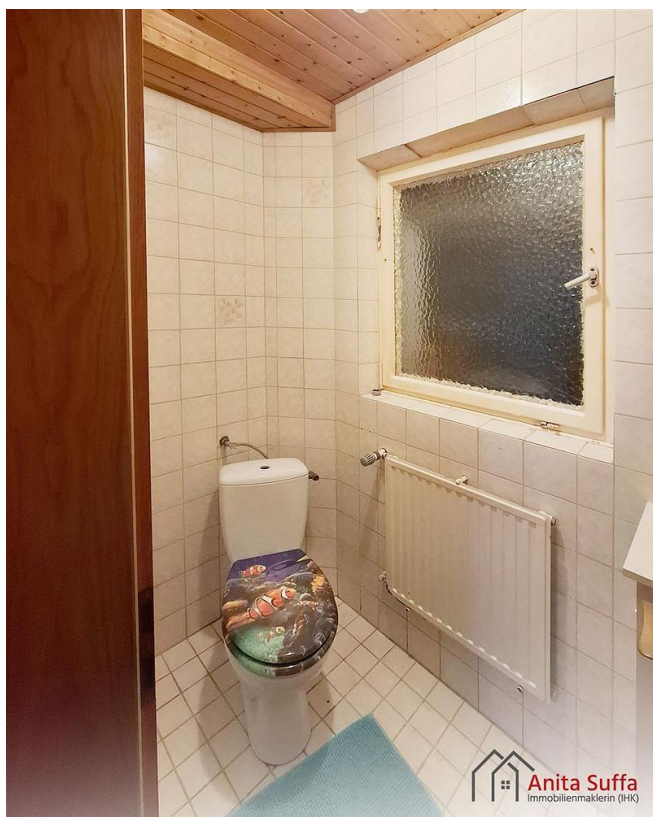
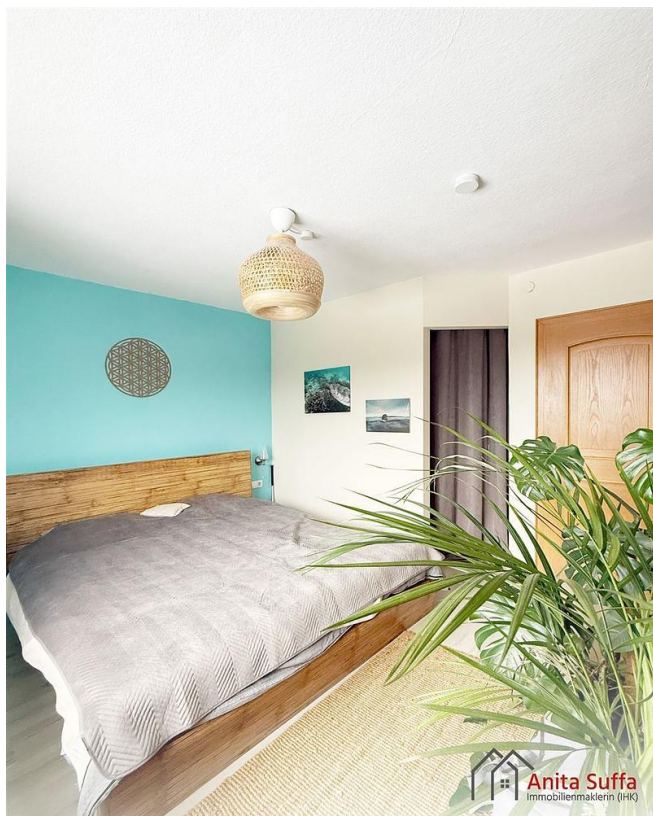




 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (iHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (iHK)



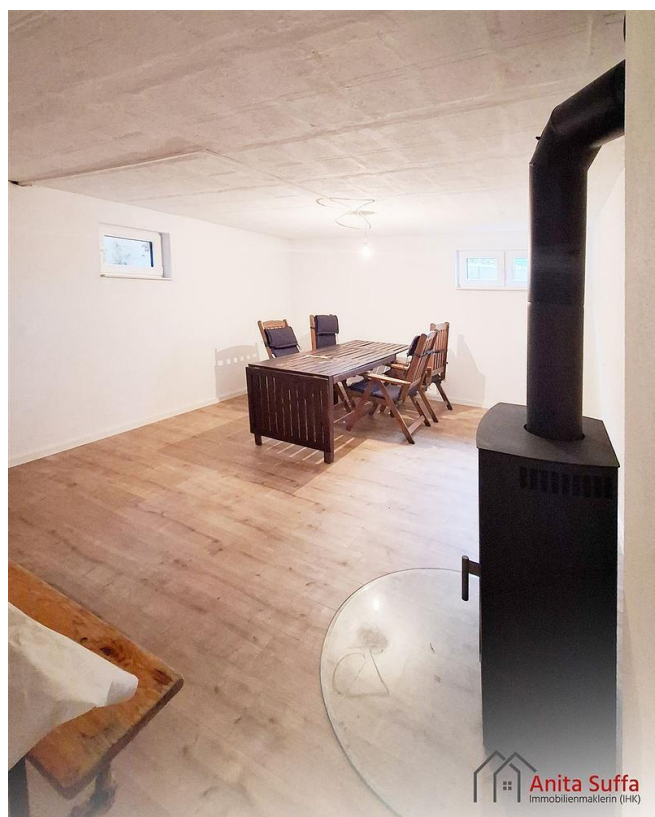
























ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

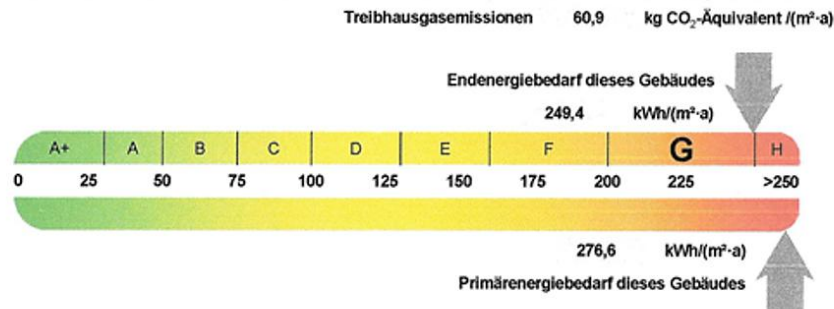
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005743871

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 276,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 115,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T*

Ist-Wert 1,06 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

249,4 kWh/(m²·a)