



91413 Neustadt a d Aisch

Neubau-Traum mit Terrasse – 2 Zimmer voller Luxus und Licht!



62,65 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,65 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,4 m ²

Zustand

Baujahr	2023
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Erdwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Grau melierte Fliesen im Flur und Bad
- Kleiner Abstellraum unter der Treppe
- Kamera-Sprechanlage
- Dezentrale Belüftung, steuerbar pro Raum
- Fußbodenheizung mit Thermostat
- Großzügige geschnittene Wohnküche mit großem Fenster, Balkontür und Zugang zur Terrasse, kleines, satiniertes Fenster (Lichtschacht) direkt neben möglicher Küchenzeile - Anschlüsse vorhanden
- Haro-Vinylboden in Eiche-Optik in der Wohnküche und im Schlafzimmer
- Türen in heller Holzstruktur
- Schlafzimmer mit großem, doppelflügeligem Fenster, Lan und SAT-Anschluss
- Kleiner Flur mit Stellplatz für Waschmaschine/Trockner
- Bad mit 2 Fenstern, grau melierte Fliesen am Boden, halbhoch in creme gefliest
- Tiefe Emaille-Badewanne, bodengleiche Dusche, Toilette und Waschbecken mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel (Ausstattung der Marken Duravit und Format)



Beschreibung

Diese attraktive 2-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.

Raum für Lebensqualität:

Die Wohnung empfängt Sie mit einem offen und hell gestalteten Eingangsbereich mit grau melierten Fliesen, die sich bis ins stilvolle Badezimmer fortsetzen und für ein ruhiges, elegantes Gesamtbild sorgen.

Die großzügige Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung: Lichtdurchflutet durch ein großes Fenster und einer Tür, die direkt auf die Terrasse führt – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein satiniertes Fenster neben der möglichen Küchenzeile sorgt für zusätzliches Tageslicht. Der hochwertige Haro-Vinylboden in Eiche-Optik und integrierte Lichtspots schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem doppelflügeligen Fenster sowie LAN- und SAT-Anschlüssen – ideal für Homeoffice und moderne Mediennutzung.

Das Badezimmer bietet mit zwei Fenstern viel Licht und Luft. Die Ausstattung mit Markenprodukten von Duravit und Format umfasst eine tiefe Emaille-Badewanne, eine bodengleiche Dusche, ein WC, sowie ein Waschbecken mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel. Die Kombination aus grau melierten Bodenfliesen und halbhohen cremefarbenen Wandfliesen verleiht dem Raum eine zeitlose Eleganz.

Im Vorraum vom Badezimmer befinden sich Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Unter der Treppe befindet sich ein kleiner praktischer Abstellraum. Ebenso befinden sich im hinteren Bereich der Garage weitere Lagermöglichkeiten.

Zudem befindet sich vor dem Haus ein Außenstellplatz, dieser ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird mit 8.000€ zusätzlich berechnet.

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
Höchstadt 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)













 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)













 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)

