



## 91413 Neustadt an der Aisch

Geräumige Doppelhaushälfte mit vielseitig nutzbarem Nebengebäude und Garage



**264.900 €**

Kaufpreis

**145 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**330 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	42 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	264.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Küche**

Einbauküche

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Gas

**Stellplatzart**

Garage



### Beschreibung zur Ausstattung

Diese Immobilie vereint den Charme vergangener Zeiten mit der Möglichkeit, modernes Wohnen zu realisieren. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- beide Wohnhäuser in Massivbauweise
- Hauptgebäude vollunterkellert
- befestigter, nicht einsehbarer Hofraum
- Innenhof mit Zugang zum Nebengebäude und einem Schuppen
- Einzelgarage

Hauptgebäude:

- Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss
- Wohn.-, Esszimmer und Flur Teppichboden
- Holzdecke in der Küche und Wohn.- u. Esszimmer
- Küche mit Einbauküche und Vinylboden
- Schlaf.-, Kinder.- und Badezimmer im 1. Obergeschoss
- Badezimmer im mit Badewanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken
- Separates WC im EG
- Fenster mit 2-fach Isolierverglasung (90er Jahre)
- Gas-Zentralheizung (Bj. 2007) im Hauptgebäude,
- Balkon mit Blick auf den Innenhof

**Nebengebäude (Rückgebäude):**

- Zwei Zimmer mit Holzböden
- Küche mit EBK und PVC-Boden
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Nachtspeicheröfen (80er)
- Holzdoppelglasfenster aus dem Baujahr 1955

Beide Wohnhäuser bieten entsprechendes Ausbaupotenzial. Sowohl beim Hauptgebäude als auch beim Nebengebäude kann das Dachgeschoss ausgebaut werden.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmanten Wohnhäuser bieten auf einer gesamten Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der teilunterkellerten Doppelhaushälfte mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche gelangen Sie in einen einladenden Flur, der direkt in das geräumige Wohnzimmer führt. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Das Esszimmer lädt zu geselligem Beisammensein ein. Ein separates WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume, die durch ihre großzügige Aufteilung überzeugen und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das keine Wünsche offenlässt. Ein Highlight ist der Balkon, der einen schönen Blick in den Innenhof bietet. Der Keller teilt sich auf in Vorrat, Heizraum und Werkstatt.

Das Nebengebäude, als Bungalow ausgeführt-, mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche beinhaltet zwei gleichgroße Zimmer, die flexibel nutzbar sind, eine Küche und ein Badezimmer.

Der Innenhof mit Zugang zum Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen verwirklichen und den Außenbereich nach Ihren Vorstellungen gestalten. Ihr PKW findet Platz in der auf dem Grundstück sich befindlichen Fertiggarage.

Es liegt für das Hauptgebäude ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 08.11.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1910

Endenergiebedarf beträgt 394,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Für das Nebengebäude liegt ebenfalls eine Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1956

Endenergiebedarf beträgt 464,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Neustadt an der Aisch, die sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen viele Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Parks, darunter der Luitpoldpark und der Stadtpark, die sich ideal für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten eignen.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Mehrere Bäckereien, Supermärkte wie Lidl und ALDI Süd sowie Drogerien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für die medizinische Versorgung ist gesorgt, mit mehreren Apotheken und einem nahegelegenen Medic-Center.

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Ein Kindergarten ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die Berufsschule. Für die Freizeitgestaltung stehen



Spielplätze und Sportstätten zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Gebiete ermöglichen. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Für kulinarische Genüsse sorgen diverse Restaurants und Bars in der Umgebung. Ob asiatische Küche im Mei Hao oder ein gemütlicher Abend in der Eventbar Gecco – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Die Nähe zu einem E-Ladepunkt unterstreicht die moderne Infrastruktur der Umgebung und bietet Vorteile für umweltbewusste Bewohner mit Elektrofahrzeugen.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 394.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

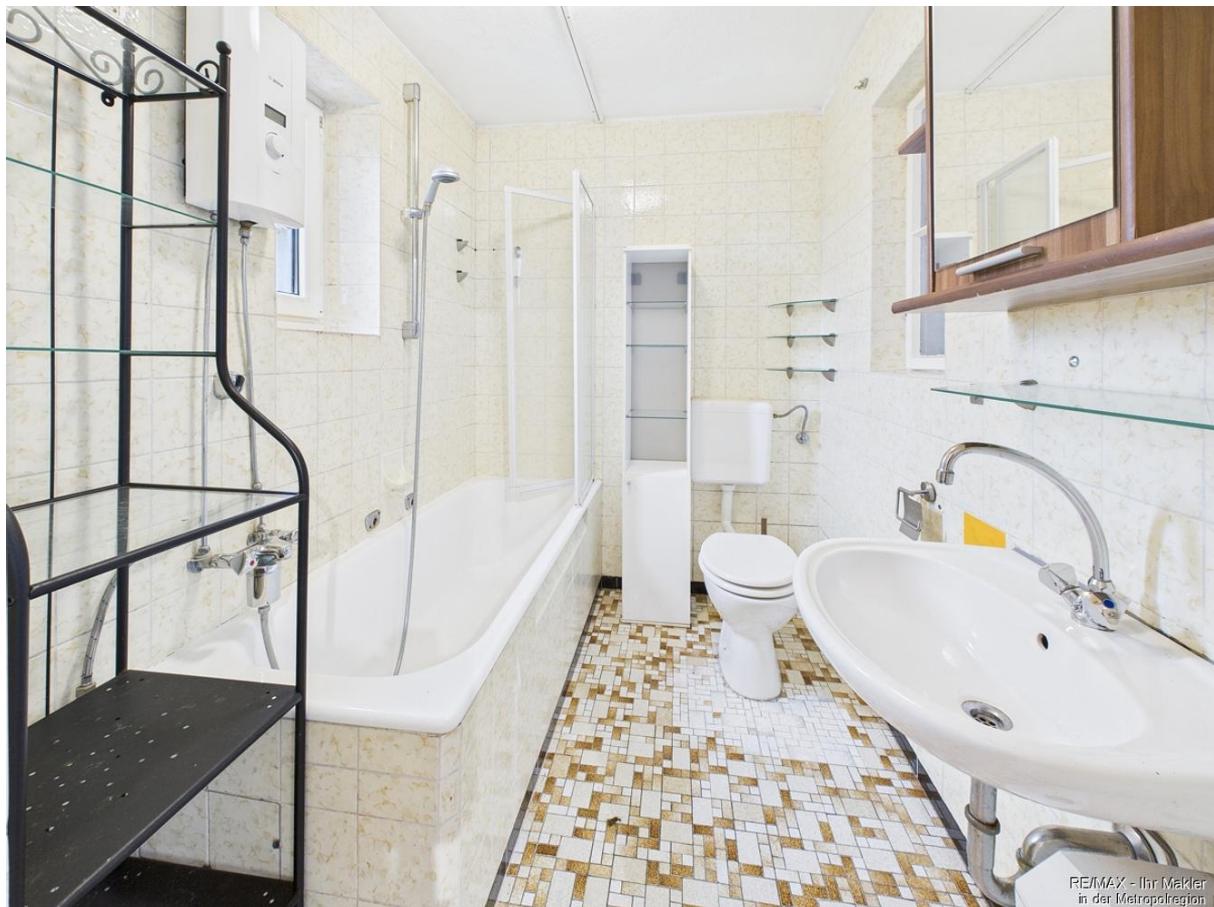


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



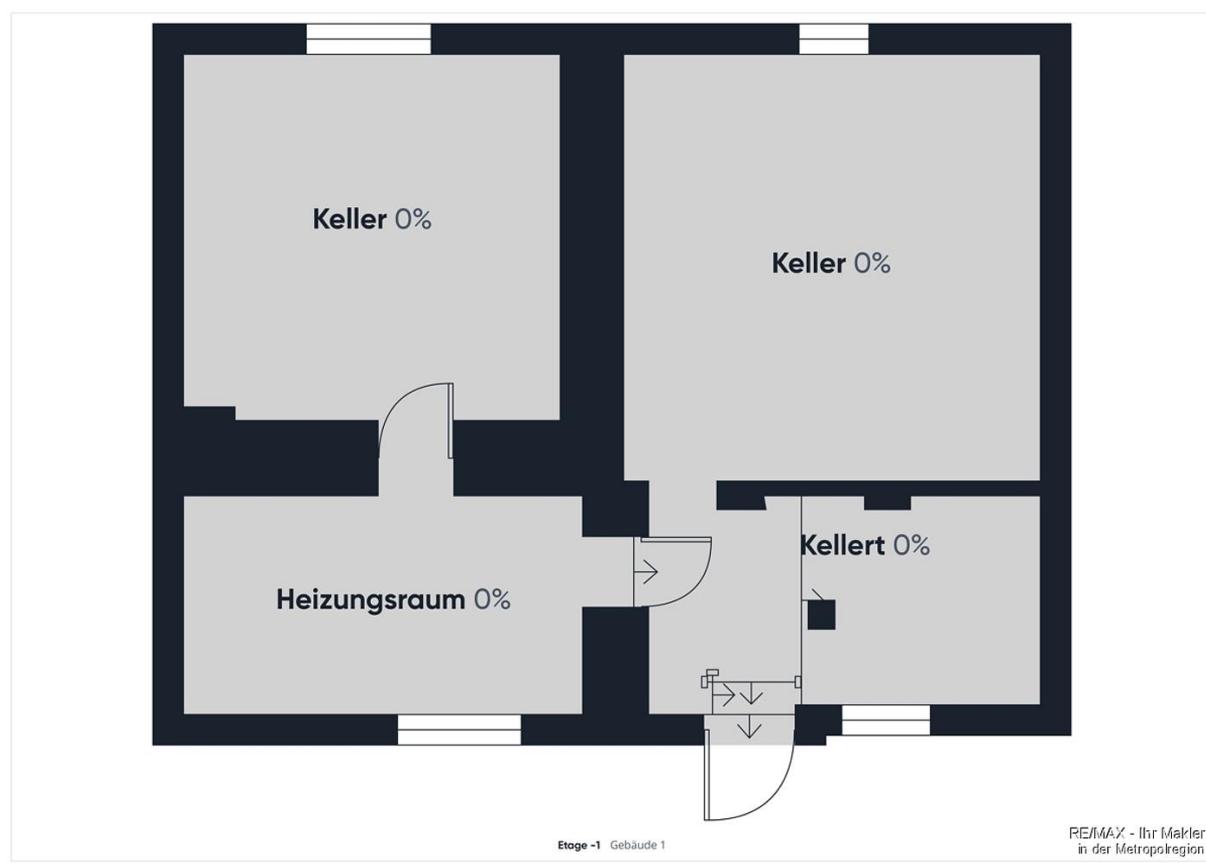
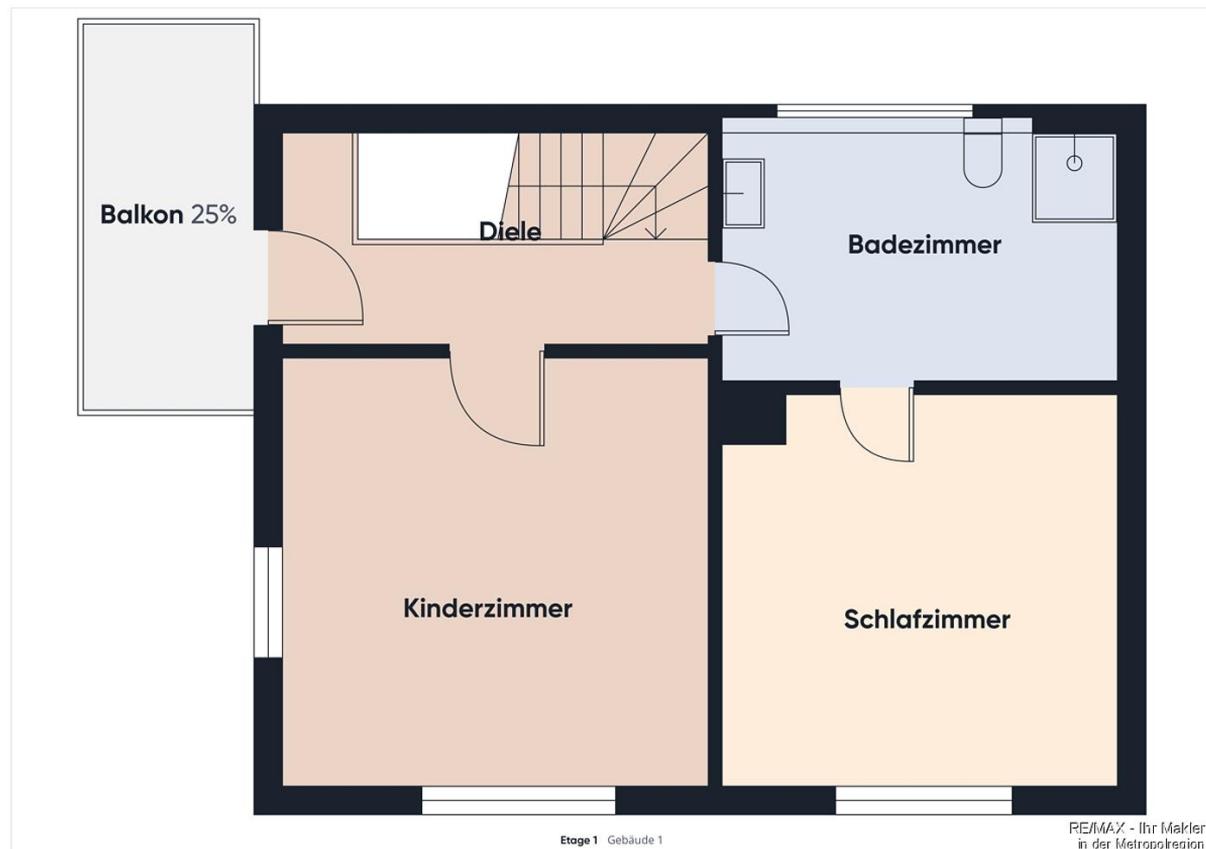
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.  
Tel. 0171 / 58 79 963**

RE/MAX Immobilien  
Claus Hertel  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion