90616 Neuhof a d Zenn

Veredelter Rohbau mit Scheune: Jetzt Ihr individuelles Wohnprojekt starten!

251.000 €
Kaufpreis

195 m²
Wohnfläche

463 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Timo Steidtner
Tel.: +49 9161 8839680
steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	195 m²
Grundstücksfläche	463 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	251.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1903

Zustand

Baujahr	1903
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	sanierungsbedü

Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC	✓

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus im veredelten Rohbau, Kernsanierung bereits begonnen (Baujahr 1903)
- ca. 195 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- teilunterkellert mit historischem Gewölbekeller
- zentrale Ölheizung mit neuem Kessel und Pufferspeicher (Leitungsverlegung noch erforderlich)
- Installation der Leitungen in den Sanitärräumen weitestgehend abgeschlossen
- drei geplante Badezimmer (jeweils Dusch/WC), noch nicht fertiggestellt
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Terrassenzugang
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Technikraum und separater Abstellraum im EG
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Keller
- drei helle Schlafzimmer, eines mit Balkonzugang
- großzügiger Dachgeschossraum mit Zugang zum Spitzboden
- angrenzende Scheune mit drei Etagen
- zwei Stellplätze in der Scheune
- Möglichkeit für Werkstattnutzung in der Scheune
- kleiner Garten mit Zugang über die Küche und dem HWR

Beschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit Geschichte, Charakter und Raum für Ihre Träume. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1903 steht mitten in einer liebevoll geplanten Kernsanierung und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre ganz eigenen Vorstellungen vom perfekten Wohngefühl zu verwirklichen. Rund 195 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, warten darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Die moderne Ölheizung ist bereits vorbereitet – Kessel und Pufferspeicher sind vorhanden, es fehlt nur noch der Anschluss der Leitungen.

Schon beim Betreten spüren Sie den besonderen Charme dieses Hauses. Der teilunterkellerte Gewölbekeller erzählt Geschichten vergangener Zeiten und bietet gleichzeitig praktische Lagermöglichkeiten. Direkt angebaut finden Sie eine dreigeschossige Scheune, die Ihre Kreativität beflügelt – ob als Garage für zwei Fahrzeuge, als großzügige Werkstatt oder für andere Ideen, hier ist vieles möglich.

Im Erdgeschoss verbindet ein offener Grundriss modernes Wohnen mit Behaglichkeit. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und öffnet sich zur sonnigen Terrasse. Der Hauswirtschaftsraum bietet nicht nur praktischen Stauraum und Zugang zum Keller, sondern – ebenso wie die Küche – auch einen direkten Weg in den kleinen, gepflegten Garten.

Das Obergeschoss empfängt Sie mit drei hellen, harmonisch geschnittenen Schlafzimmern. Eines davon verfügt über einen Balkon – der perfekte Platz, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen. Das Duschbad ist bereits vorbereitet, sodass Sie es ganz nach Ihren Wünschen vollenden können.

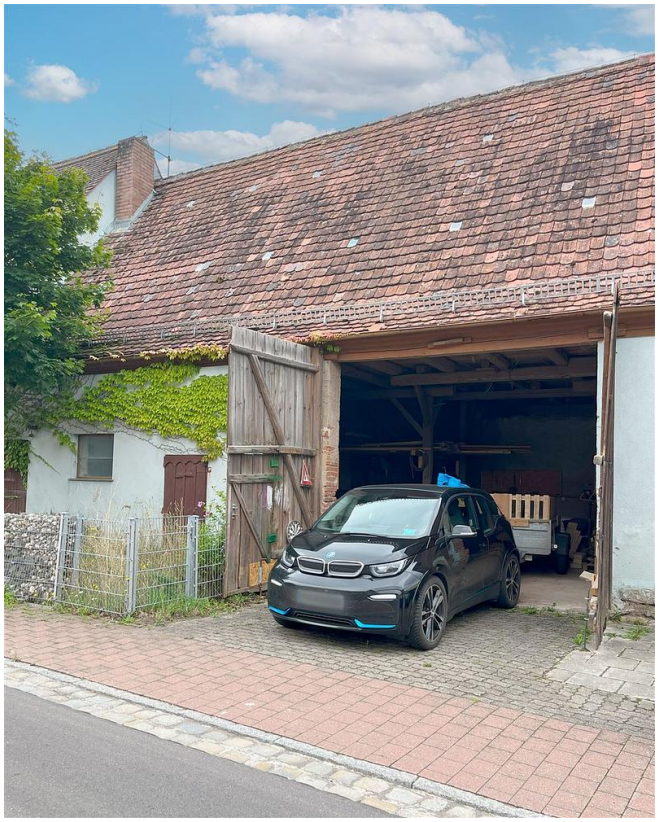
Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offener, großzügiger und lichtdurchfluteter Raum sowie ein weiteres Dusch/WC. Vom Dachgeschoss aus gelangen Sie auf den Spitzboden – ideal als Stauraum, aber auch als zusätzlicher Wohn- oder Atelierbereich denkbar.

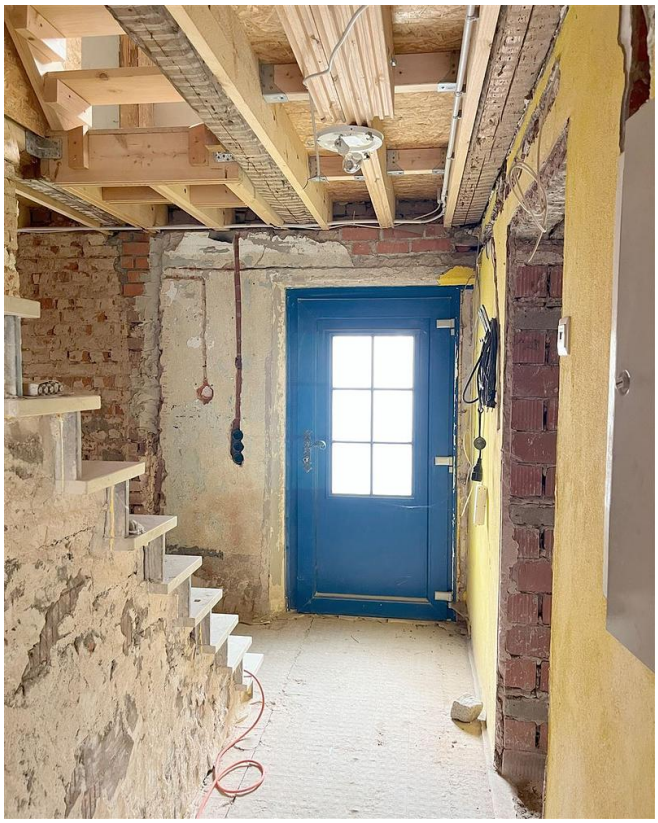
Dieses Haus ist kein gewöhnliches Sanierungsobjekt – es ist ein Ort, an dem Sie mit jedem Handgriff Ihre persönliche Handschrift hinterlassen. Ein Ort, an dem Geschichte und Zukunft harmonisch verschmelzen können.

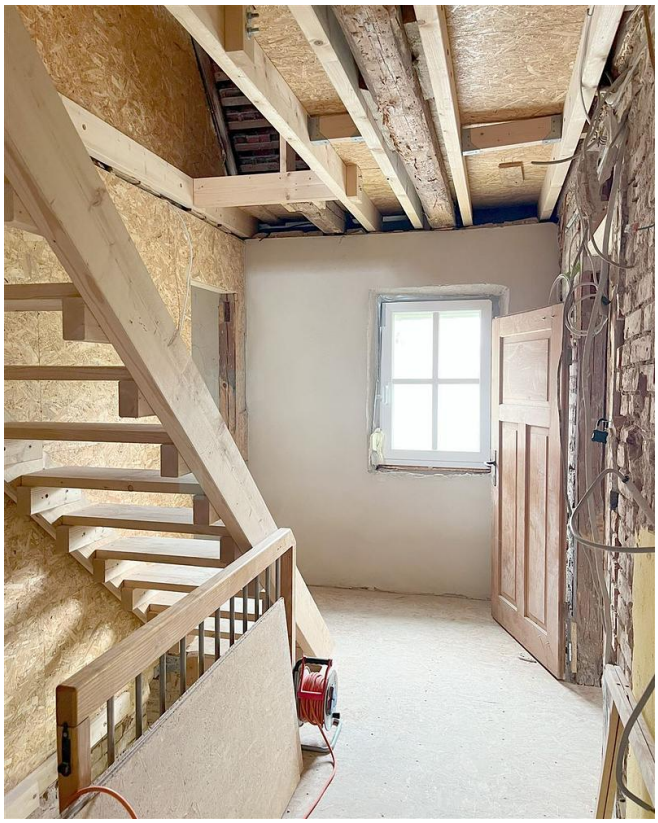
Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Ortsteil Neuziegenrück, einem ländlich geprägten Teil der Gemeinde Neuhof an der Zenn. Die Umgebung zeichnet sich durch weitläufige Felder, Wälder und eine naturnahe Wohnqualität aus – ideal für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen. Trotz der idyllischen Lage sind die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen, wodurch ein angenehmes und bodenständiges Wohnumfeld entsteht. Spazier- und Radwege in direkter Umgebung laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der Natur ein.

Neuhof an der Zenn liegt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Städte Nürnberg, Fürth und Ansbach. Über die nahegelegene B8 sowie die Autobahnen A6 und A7 ist eine verkehrsgünstige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler und Familien gleichermaßen profitieren. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, kulturelle Vielfalt und eine hohe Lebensqualität im ländlichen Raum.

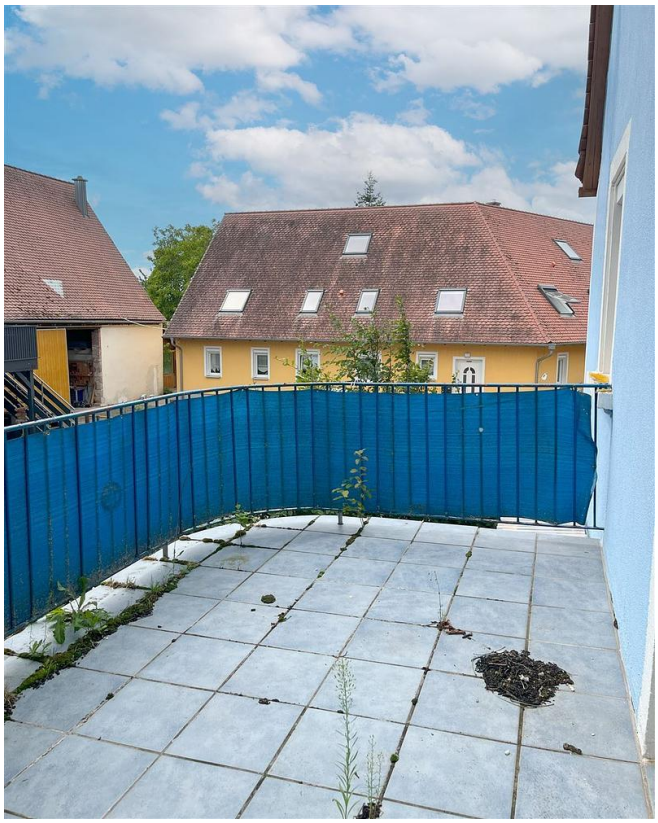


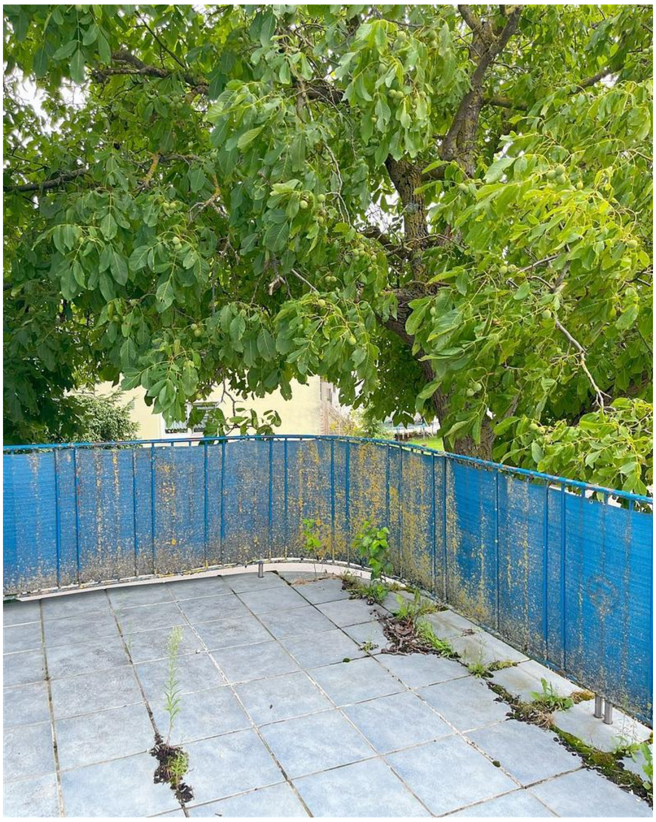


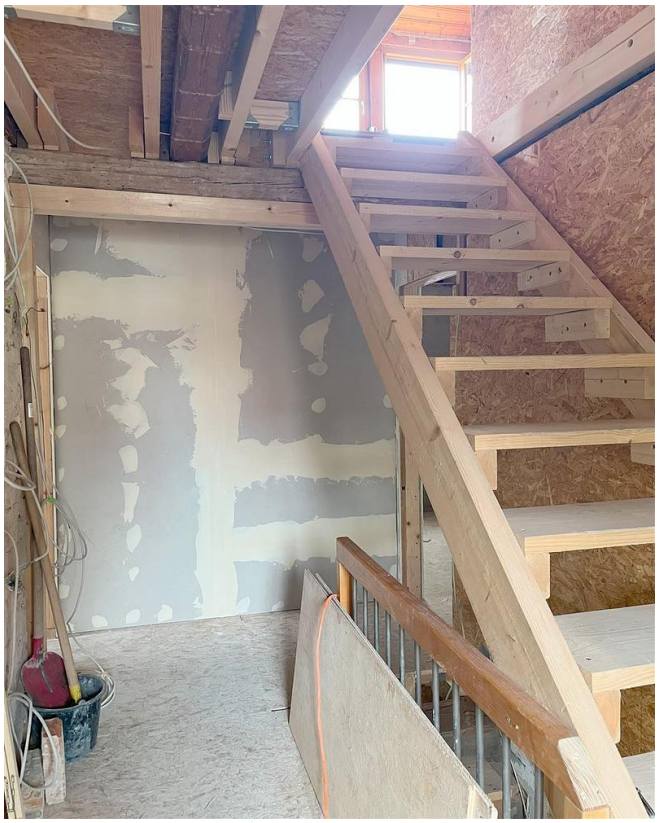


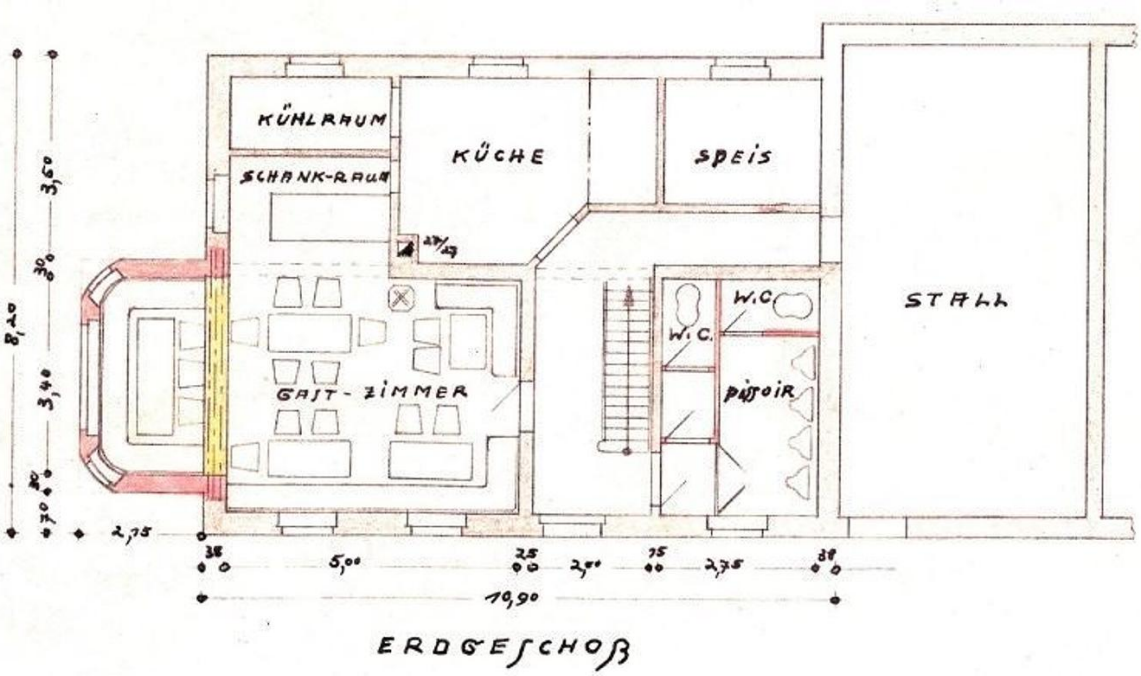
GEBERIT
GEBERIT

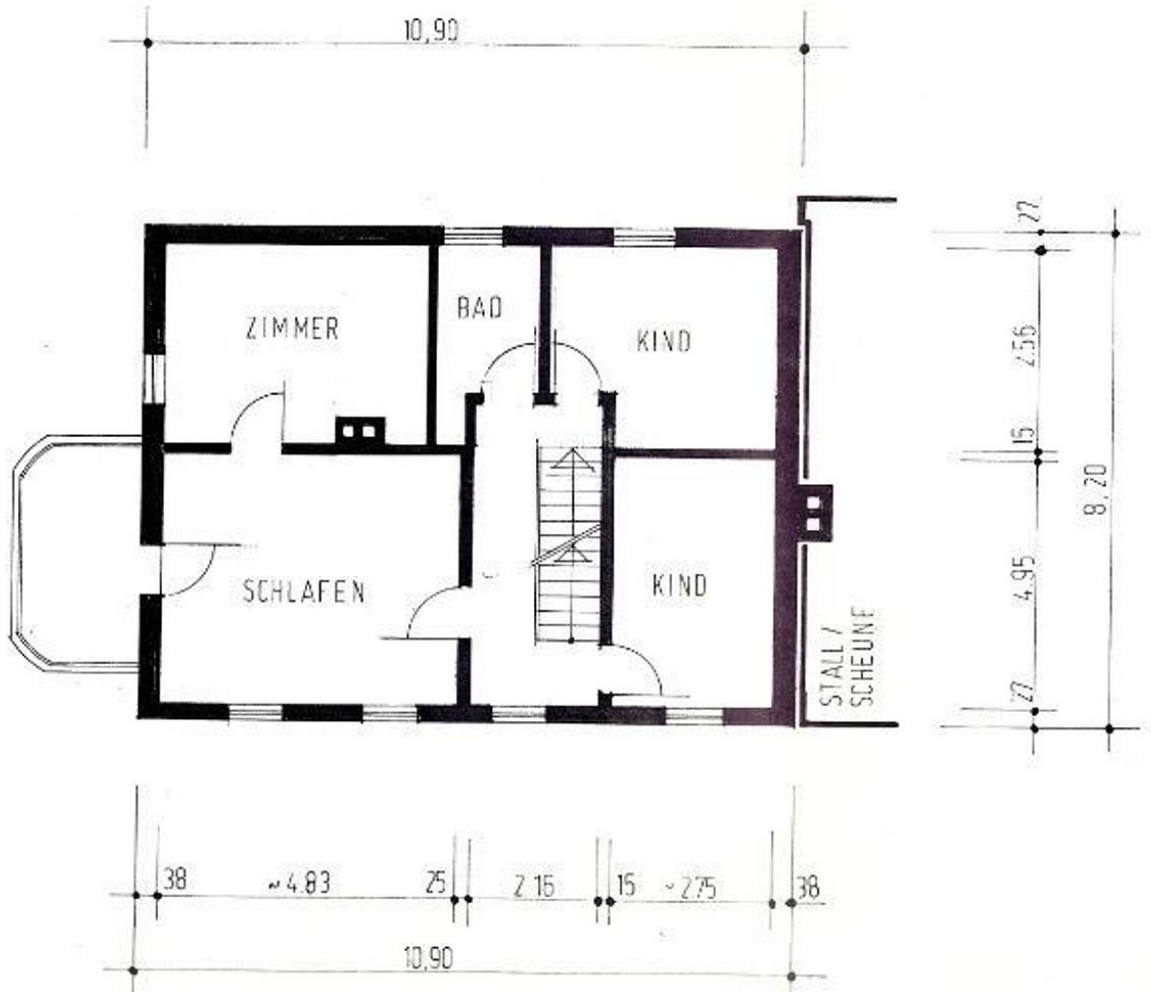
GEBERIT

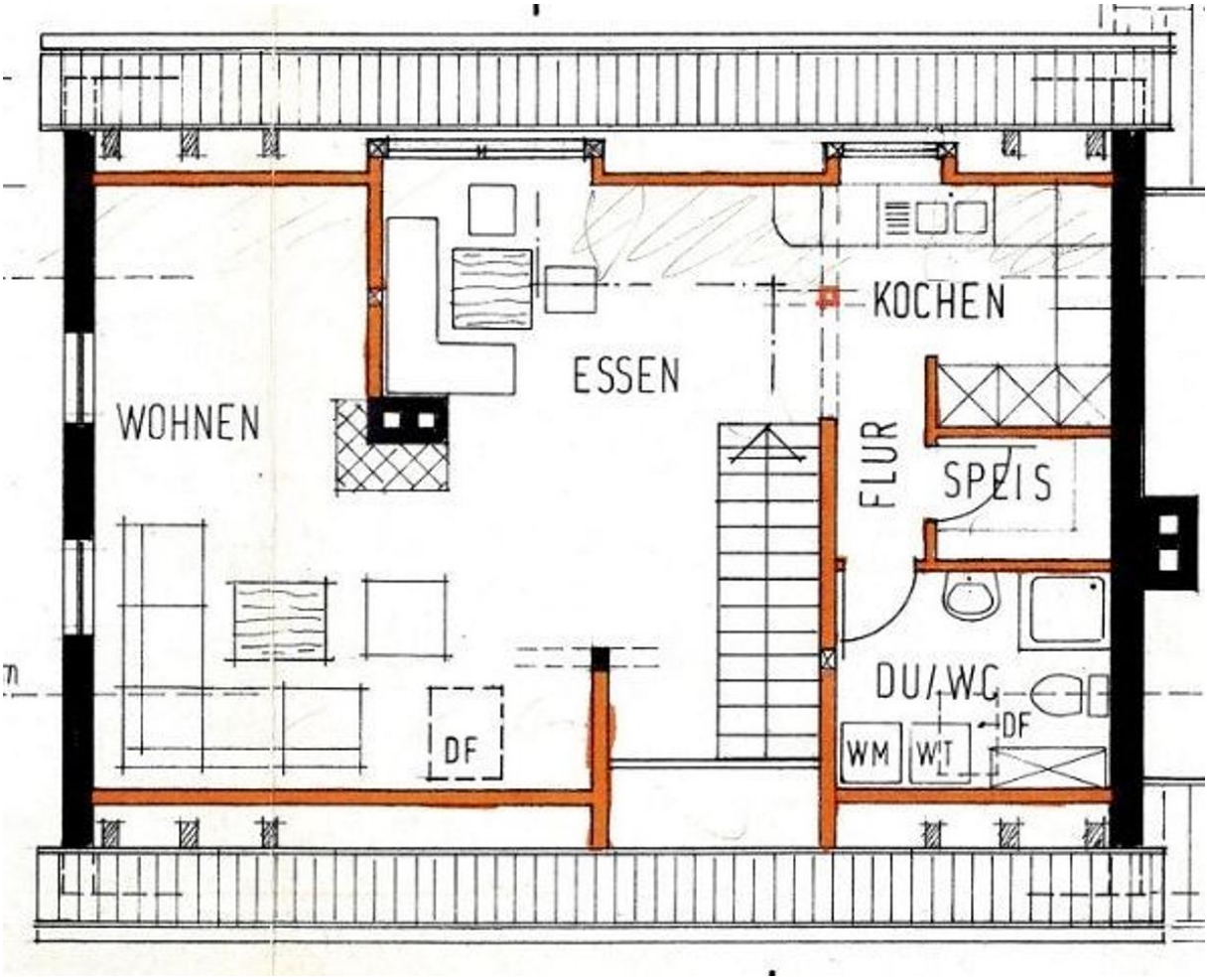







KÜHLRAUM
KÜCHE
SPEIS
SCHANK-RAUM
STALL
W.C.
W.C.
pissoir
GAST-ZIMMER
3,60
3,40
2,75
5,00
2,75
10,90
ERDGESCHOß


10,90
ZIMMER
BAD
KIND
SCHLAFEN
KIND
STALL / SCHEUNE
27
2,56
15
8,20
4,95
27
38
~4,83
25
2,15
15
~2,75
38
10,90


KOCHEN
ESSEN
WOHNEN
FLUR
SPEIS
DU/WC
DF
WM
WT
DF