



## 91413 Neustadt an der Aisch

# Repräsentatives Galeriehaus in Top Lage



**495.000 €**

Kaufpreis

**241 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**924 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 09132/75083-0  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	924 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

### Zustand

Baujahr	1988
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 09.10.2033

Endenergieverbrauch: 232 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1988

Wesentlicher Energieträger: Gas

Effizienzklasse: G

### Erdgeschoss:

- großer, offener Wohn-Essbereich
- gemauerter Kamin
- geschlossene Küche m. Abstellraum
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Wanne, Dusche und Sauna
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung
- überdachte Terrasse

### Obergeschoss:

- großes Schlaf-/Kinderzimmer
- großzügiges Bad mit Wanne und Dusche
- offenes Büro/Gästezimmer mit einer beeindruckenden Fensterfront
- zusätzliche Abstellkammer für maximale Lagermöglichkeiten
- Galerie
- Heizkörper

Trotz des gepflegten Zustandes, liegt ein erheblicher Renovierungs-/Modernisierungsrückstau vor.

- Garage mit viel Stauraum im Dachgeschoss
- vom Garten begehbarer Geräteraum



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Galeriehaus in Neustadt a.d. Aisch vereint Luxus, Eleganz und eine erstklassige Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 241 m<sup>2</sup> bietet es reichlich Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Das Haus besticht durch seine einzigartige Split-Level-Bauweise, den hohen großzügigen Räumen und den herrlichen, eingewachsenen Garten, der höchste Privatsphäre garantiert.

Dieses repräsentative Galeriehaus in Neustadt a.d. Aisch bietet einzigartigen Wohnkomfort, herausragende architektonische Gestaltung und eine erstklassige Lage. Es ist der perfekte Ort für anspruchsvolle Käufer, die nach einem luxuriösen Eigenheim suchen. Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem stilvollen Zuhause inmitten einer charmanten Umgebung.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Haus ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt und aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden.

## Lage

Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch mit ca.12.000 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Alle Schultypen befinden sich im Ort wie auch Kindergärten, alle Einkaufsmöglichkeiten und viele Freizeitangebote und Vereine.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen und das Kreiskrankenhaus gewährleistet.

Verkehrsmäßig liegt Neustadt a.d.Aisch sehr günstig durch die Nähe zur B 8 und die A3 und A7. Auch per Bahn ist Neustadt sehr gut zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 232.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



#### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>





RE/MAX Immobilien  
Herzogentor









PE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach











RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





































RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach







RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach











RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach