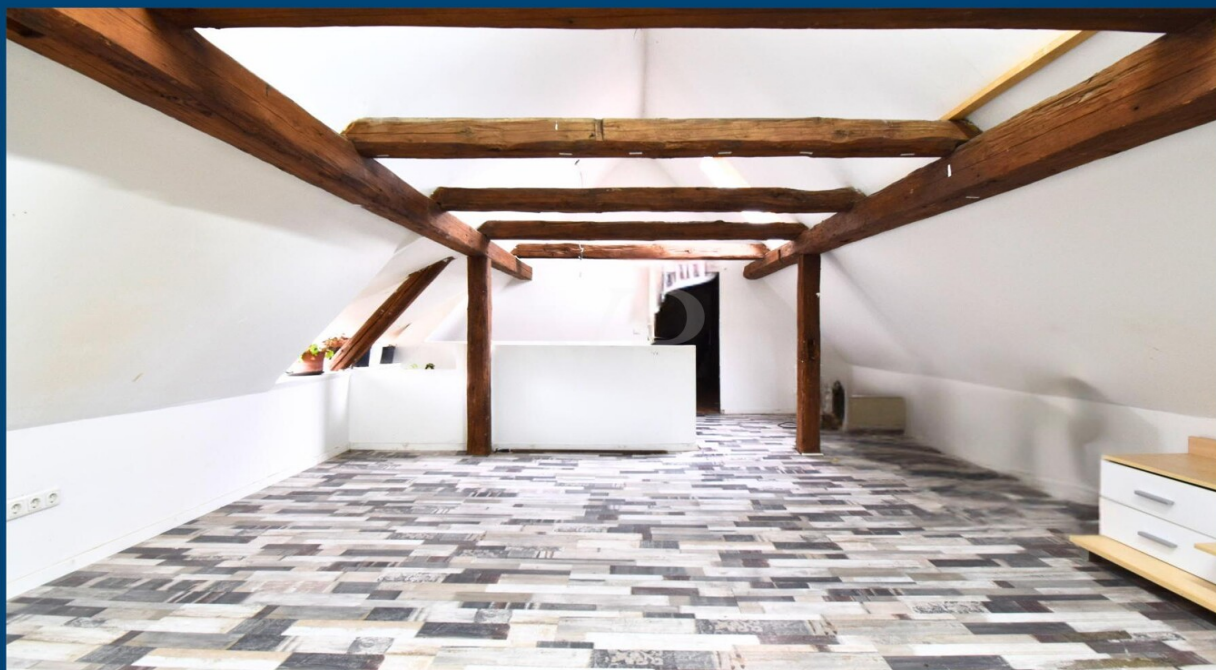


Neustadt an der Aisch

# Charmantes Landhaus mit solider Rendite und viel Potenzial für Ausbau & Wertsteigerung

Objektnummer: 25333506

VP



KAUFPREIS: 274.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25333506      |
| Wohnfläche   | ca. 230 m²    |
| Dachform     | Mansarddach   |
| Zimmer       | 10            |
| Schlafzimmer | 6             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1817          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 274.900 EUR                                                               |
| Haus        | Bauernhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 975 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



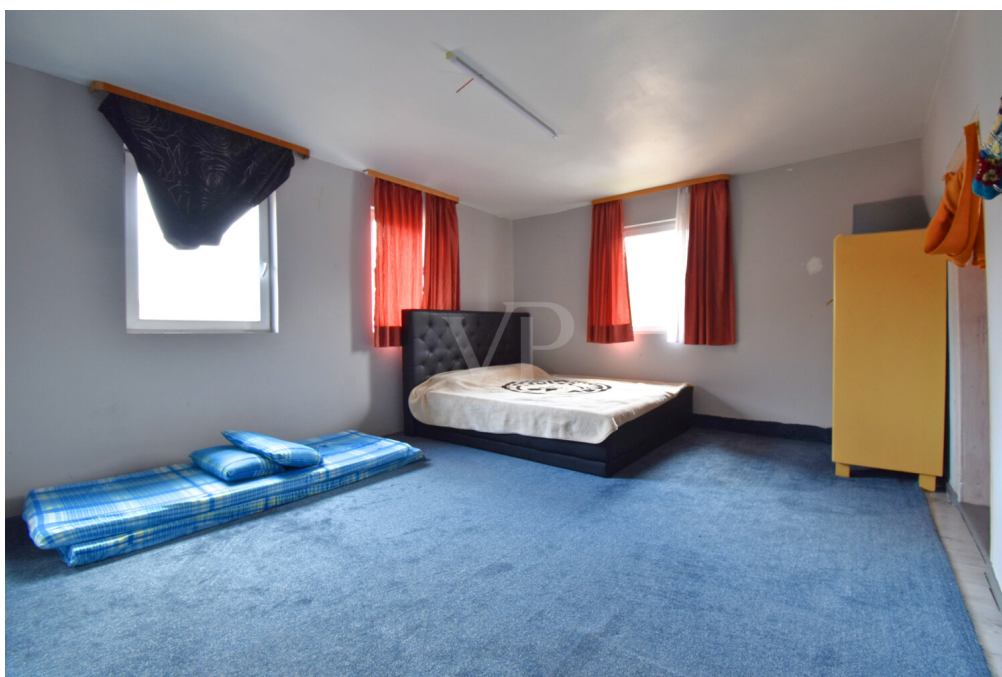
Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Die Immobilie

**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

**JETZT BERATEN LASSEN**



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus aus dem Jahre 1817 ist harmonisch mit einer historischen Mühle verbunden.

Das Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von circa 1.000 m<sup>2</sup> und bietet auf einer Wohnfläche von circa 230 m<sup>2</sup> genügend Platz.

Die Mühle, die noch über das originale Mahlwerk verfügt, verleiht dem Anwesen einen besonderen Charakter und kann vielseitig für individuelle Projekte genutzt werden. Mit direktem Zugang zur Aisch genießen Sie Wasser und Ruhe.

Diese Immobilie ist besonders geeignet für Handwerker und Liebhaber historischer Bausubstanz. Der altersgerechte Zustand des Gebäudes bewahrt den ursprünglichen Charme und die historische Substanz, so dass Sie Ihre persönlichen Ideen und Visionen realisieren können.

Das Objekt verfügt über eine eigene Kleinkläranlage und Holzöfen auf jeder Etage, die für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Die großzügigen Innenräume bieten Raum für Rückzug und Kreativität, während der Außenbereich Platz für Gartenprojekte oder gemeinschaftliche Aktivitäten bietet.

Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend zum Ausbau und bietet viel Platz für kreative Ideen. Die schönen alten Balken verleihen dem Raum Charakter und lassen sich mit modernen Baustoffen perfekt in Szene setzen. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein einzigartiges Ambiente zu schaffen, das den historischen Charme des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben es Ihnen, einen Rückzugsort, ein Arbeitszimmer oder eine gemütliche Lesecke zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und nutzen Sie den Raum, um Ihre persönlichen Wünsche zu erfüllen. So wird das Dachgeschoss zum Highlight Ihrer Immobilie.

Nutzen Sie das enorme Potenzial Ihres historischen Anwesens und gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und die Verbindung von Geschichte und modernem Lebensstil in einem einzigartigen Ambiente erleben.

Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz und ist als Baudenkmal anerkannt, wodurch

es besonderen Schutz genießt und von wertvoller historischer Bedeutung ist. Es liegt im öffentlichen Interesse, dieses Objekt zu erhalten, da es nicht nur das kulturelle Erbe bewahrt, sondern auch potenziell Fördermittel und Zuschüsse für die Restaurierung oder Umnutzung erhalten kann. Dies macht das Gebäude noch interessanter für Investoren oder Projektentwickler, die von finanziellen Anreizen profitieren können, um die historische Substanz zu erhalten und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen.

Wer einen besonderen Ort mit Charakter und Geschichte sucht, wird von diesem Landhaus begeistert sein.

Ein weiterer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Stadt, die man zu Fuß erreichen kann. Man wohnt zentral und doch ruhig, alles ist schnell zu erreichen. Diese Lage ist ideal für Familien, aber auch für Gewerbetreibende, die eine einzigartige örtliche Anbindung und gute Erreichbarkeit schätzen. Die Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur ermöglicht es, die Vorteile beider Welten zu genießen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob für ein entspanntes Familienleben oder als Standort für Ihr Unternehmen – diese Immobilie bietet die perfekte Basis, um Ihre Träume zu verwirklichen. Lassen Sie sich von der harmonischen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

Fazit:

Für handwerklich begabte Familien, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten und viel Platz brauchen, ist dieses Jahrhundertwerk genau das Richtige. Auch für Liebhaber mit Liebe zum Detail, die hier ihr Lebenswerk schaffen und ihrer Kreativität freien Lauf lassen wollen, bietet es ein ideales Umfeld. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses historischen Anwesens, um Ihre persönlichen Träume zu verwirklichen und ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

Ein Energieausweis ist auf Grund der geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ausstattung und Details

- \*Fliesen
- \*Holzöfen
- \*Lagerkapazitäten
- \*Kfz-Stellplätze
- \*Kleinkläranlage
- \*PVC-Böden
- \*Teilweise zweifachverglaste Fenster
- \*Mühlenmahlwerk
- \*Garten
- \*Natur
- \*Unbebaubarer Blick
- \*Balkon
- \*Brunnen

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Alles zum Standort

Gelegen im Herzen Mittelfrankens (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Neustadt an der Aisch als anerkannter Luftkurort ein besonders attraktives Lebensumfeld. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise fränkischen Charme mit modernem Komfort und profitiert von ihrer Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg.

Verkehrsanbindung: • Autobahnanschluss (A3) und Bundesstraße (B8) direkt vor der Haustür

Würzburg: ca. 45 Minuten (60 km)

Nürnberg: ca. 35 Minuten (40 km)

Ansbach: ca. 30 Minuten (40 km)

Rothenburg ob der Tauber: ca. 40 Minuten (45 km)

Bad Windsheim (Therme): nur 20 Minuten (20 km)

Bahnverkehr: • Eigener Bahnhof mit stündlichen Regionalverbindungen  
• Direkte Anbindung an Würzburg, Ansbach und Nürnberg

Infrastruktur und Versorgung: • Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmarkt

- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Zahnärzte
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule, Gymnasien in Neustadt an der Aisch und Umgebung
- Kinderbetreuung: Kindergarten und Krippenplätze
- Dienstleistungen: Banken, Post, Behörden

Freizeit und Kultur: • Wanderwege durch die umliegenden Naturgebiete und den Naturpark Frankenhöhe

- Radwege entlang der Aisch und durch das fränkische Land
- Naherholungsgebiete mit Seen und Bademöglichkeiten
- Über 40 aktive Vereine (Sport, Musik, Brauchtum)

Besondere Standortvorteile: • Attraktives Wohnumfeld

- Gute Arbeitsmarktanbindung im Umkreis von 50 km
- Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten
- Therapeutische Angebote in Bad Windsheim (20 Min.)

- Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm (Aischgrund-Fest, Weihnachtsmarkt)

Für wen ist Neustadt an der Aisch ideal? • Familien: Sichere Umgebung mit guter Bildungsinfrastruktur

- Berufspendler: Optimale Verkehrsanbindung zu Wirtschaftszentren
- Naturliebhaber: Direkter Zugang zu fränkischer Kulturlandschaft
- Heimatverbundene: Lebendiges Brauchtum und Gemeinschaftsleben

Neustadt an der Aisch überzeugt durch seine perfekte Mischung aus Lebensqualität, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit – eine ideale Wahl für Menschen, die sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens genießen als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Mit ca. 13.000 Einwohnern bietet die Stadt eine überschaubare Größe, kurze Wege und eine persönliche Atmosphäre, während die exzellente Infrastruktur alle modernen Annehmlichkeiten bietet.

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25333506 - 91413 Neustadt an der Aisch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)