Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Idyllisch gelegen und offen für Ihre Vision: Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen

CODE DU BIEN: 25333503

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 130 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 360 m^2

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25333503
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	220.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1970
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 74 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

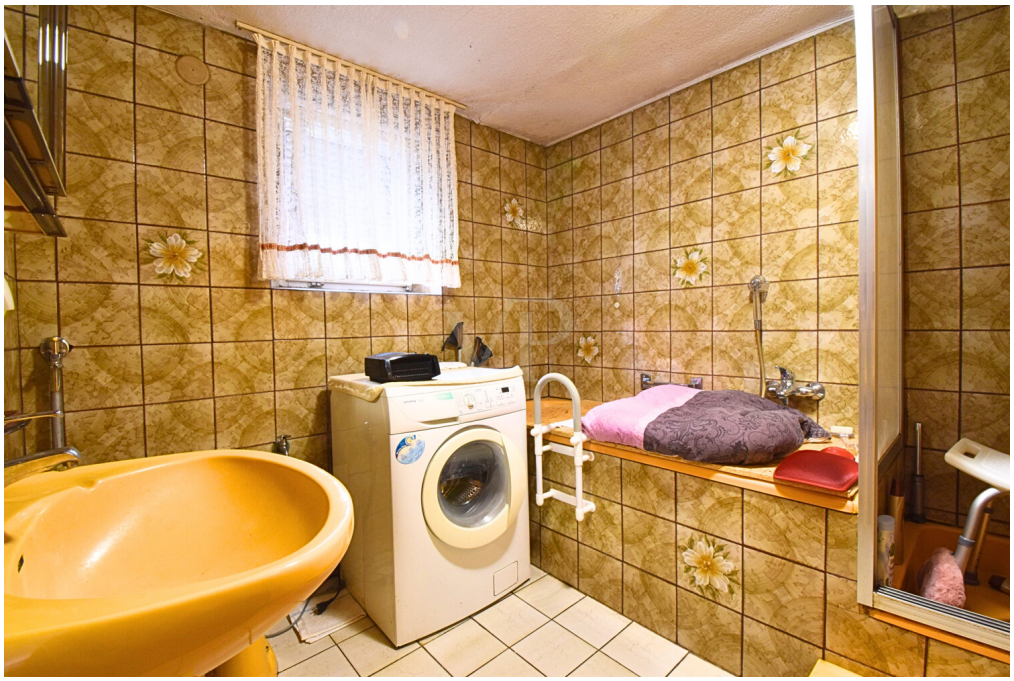
La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Une première impression

Dieses charmante Eigenheim vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ideal für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Menschen, die ländliche Ruhe, viel Platz und dennoch Stadtnähe suchen. Das Haus bietet sechs Zimmer, zwei Badezimmer, zwei Küchen auf zwei Etagen, einen Bruchsteinkeller, eine Garage sowie ca. 360 m² Grundstücksfläche und ca. 130 m² Wohnfläche. Der massive Altbau stammt aus dem Jahr 1900 und wurde in den 1970er Jahren kernsaniert. Seitdem wurde die Immobilie regelmäßig gepflegt, jedoch nicht modernisiert. Ein gewisses handwerkliches Geschick wäre daher von Vorteil, um das volle Potenzial dieses Hauses auszuschöpfen.

Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem etwa 60 m² großen Vorgarten begrüßt, der durch eine dichte grüne Hecke angenehmen Sichtschutz bietet. Vom Vorgarten gelangen Sie direkt in den geschlossenen Hinterhof, von dem aus Sie Zugang zur Garage und zum Wintergarten haben. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und somit ideal für die Hundehaltung geeignet. Alle Räume des Hauses profitieren von natürlichem Tageslicht, was durch zweifach verglaste Holz- und Kunststofffenster (Baujahr 2014–2017) ermöglicht wird.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gefliester Flur, von dem aus Sie in den großzügigen Hauptwohnbereich gelangen. Auf der linken Seite liegt das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Vorgarten ein Ort, der zu entspannten Filmabenden einlädt. Die daran anschließende offene Wohn-/Essküche ist ideal für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden. Von hier aus gelangen Sie in das erste Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist und durch die deckenhohe Verfliesung besonders pflegeleicht ist. Eine große Fensterfront im angrenzenden Esszimmer sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein flexibel nutzbares Gästezimmer.

Über die rechte Seite des Flurs führt eine Treppe in den originalen Bruchsteinkeller sowie ins Obergeschoss, in dem sich eine liebevoll gestaltete Einliegerwohnung befindet. Diese umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein zusätzliches Büro, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche sowie eine offene Wohn-/Essküche mit angrenzendem Wohnzimmer. Auch hier finden sich Laminat und Teppichböden, die für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Die Einliegerwohnung ist separat abgesichert und verfügt über einen eigenen Stromkasten. Das erste Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltung, ein Kunststofffenster aus dem Jahr 2017 sowie Teppichboden für

wohnliche Gemütlichkeit. Das zweite Schlafzimmer mit angrenzendem Büro eignet sich perfekt für Kinder oder zum Arbeiten von zu Hause. In der Küche mit direktem Zugang zum Wohnzimmer lässt sich der Alltag angenehm gestalten ob gemeinsames Essen, entspannte Fernsehabende oder einfach nur zusammen sein, ohne etwas zu verpassen.

Ihr neues Eigenheim verfügt über ein Nebengebäude, über das Sie sowohl die Garage als auch den Dachboden erreichen. Dieser bietet viel Stauraum und Potenzial zum Ausbau.

Bitte beachten Sie, dass für dieses Objekt kein Energieausweis vorliegt, da derzeit keine funktionierende Heizung vorhanden ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserboiler, der das gesamte Haus versorgt.

Dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten: als Familiendomizil, als Rückzugsort mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung oder als Projekt für Menschen mit Ideen und handwerklichem Geschick. Die Kombination aus ländlicher Lage, guter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und solider Bausubstanz macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem Zuhause mit Charakter und Potenzial sind.

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Détails des commodités

In diesem Objekt finden Sie alles, was Sie brauchen, um gut zu leben. Es befinden sich zwei funktionstüchtige Küchen und Bäder im Haus sowie genügend Räume für erholsames Schlafen verteilt auf zwei Etagen.

- Einbauküche
- Dusche / Badewanne
- Laminatböden
- Teppichböden
- Holzbalkendecke
- Bruchsteinkeller
- Garage
- Pflegeleichte Gartennutzung
- Zweifach verglaste Holz- / Kunststofffenster
- Warmwasseraufbereitung über Boiler

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Tout sur l'emplacement

Willkommen in Birkenfeld Ihrem naturnahen Zuhause bei Neustadt an der Aisch

Birkenfeld ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Neustadt an der Aisch im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet dieser beschauliche Gemeindeteil ein ruhiges, familienfreundliches Lebensumfeld mit starkem Gemeinschaftsgefühl. Die Lage nahe am Naturpark Steigerwald macht Birkenfeld zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Schlüsselfeld) erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Die B8 führt direkt über Neustadt an der Aisch, die B470 verläuft durch Birkenfeld eine ideale Verbindung nach Neustadt, Bad Windsheim und Forchheim. Auch die regionalen Zentren sind gut erreichbar: Das Zentrum von Neustadt liegt rund fünf Kilometer entfernt, Bad Windsheim etwa 15 Minuten, Kitzingen ca. 30 Minuten, Würzburg und Nürnberg in etwa 50 bis 60 Minuten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Regionale Busverbindungen sorgen für eine zuverlässige Anbindung an Neustadt, Bad Windsheim und umliegende Orte. Der Bahnhof in Neustadt bietet direkte Zugverbindungen nach Nürnberg und Würzburg und ist in wenigen Minuten erreichbar.

In Sachen Infrastruktur lässt Birkenfeld keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und ein Wochenmarkt finden Sie im nahegelegenen Neustadt. Auch die Gesundheitsversorgung ist gesichert mit Allgemein und Fachärzten, Apotheken sowie einem Krankenhaus vor Ort. Für Familien mit Kindern stehen vielfältige Bildungseinrichtungen zur Verfügung: Grund- und Mittelschule in Neustadt sowie Realschulen und Gymnasien in Neustadt, Bad Windsheim und Uffenheim. Das Angebot an Kinderbetreuung ist umfangreich – mit Kindergärten, Krippen und Tagespflegeeinrichtungen in der Umgebung. Weitere Dienstleistungen wie Banken, Post, Verwaltung oder Stadtbücherei sind ebenfalls schnell erreichbar.

Birkenfeld punktet mit hohem Freizeitwert und Familienfreundlichkeit. Direkt vor der Haustür beginnen Rad- und Wanderwege in die Landschaft des Naturparks Steigerwald. Frei und Hallenbäder finden Sie in Neustadt, Bad Windsheim und Umgebung. Für Kinder gibt es zahlreiche Naturspielräume, darunter Wasserspielplätze und Erlebnismöglichkeiten. Das Vereinsleben umfasst Sport, Musik, Brauchtumspflege,

Feuerwehr sowie engagierte Jugendgruppen. Kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Märkte und Dorffeste runden das Angebot ab.

Was Birkenfeld besonders auszeichnet, ist das ruhige, naturnahe Wohnen bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an regionale Zentren und Arbeitsplätze. Die Umgebung ist familienfreundlich, lebendig und bietet eine hohe Lebensqualität ergänzt durch fränkische Gastfreundschaft und regionale Küche in umliegenden Gasthäusern.

Birkenfeld ist ein Ort mit Zukunft. Geprägt von Tradition und offen für Neues zeigt die Dorfgemeinschaft großes Engagement für ein lebenswertes Umfeld. In Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt werden kontinuierlich Projekte zur Ortsentwicklung und Freizeitgestaltung umgesetzt – mit besonderem Fokus auf Familienfreundlichkeit und Zusammenhalt.

Der Ort eignet sich hervorragend für Familien, die ein sicheres, überschaubares Umfeld mit viel Platz zum Leben suchen. Auch Berufspendler profitieren von der ruhigen Lage und der schnellen Anbindung an umliegende Städte. Für Naturliebhaber bietet Birkenfeld Wohnen am Waldrand, mitten im Grünen. Und wer Heimatverbundenheit schätzt, findet hier ein aktives Dorfleben mit gelebten Traditionen und einem echten Miteinander.

Fazit:
Birkenfeld bietet die perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbaner Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25333503 - 91413 Neustadt an der Aisch / Birkenfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com