Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

Eigentumswohnung mit viel Raum zur individuellen Gestaltung.

??????? ????????: 25333002

???? ??????: 139.900 EUR • ?????????: ca. 100 m² • ???????: 4.5

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ??? ?????

??????? ????????	25333002
?????????	ca. 100 m²
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1962
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2723 EUR (??????), 1 x ??????, 5394 EUR (??????)

???? ??????	139.900 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 315 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.02.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	238.64 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1962

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ca. 100 m² große 4,5-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, alles zu erleben, was modernes Wohnen ausmacht. Sie befindet sich in einem Zweifamilienhaus und überzeugt durch zahlreiche Highlights: Neben einer großzügigen Dachterrasse und einem seitlich gelegenen Balkon stehen Ihnen ein Garten zur Mitbenutzung, eine Garage sowie ein KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Die Wohnung bietet eine solide Basis mit viel Potenzial. Einige Modernisierungen und gestalterische Maßnahmen sind einzuplanen, um sie an heutige Wohnansprüche anzupassen und Ihr individuelles Wohnambiente zu schaffen. Zudem verfügt die Wohnung über zweifach verglaste Fenster, die für eine gute Wärmedämmung und Schalldämmung sorgen. Ihre neue Wohnung erreichen Sie über eine Treppe, die ins Obergeschoss führt. Aktuell ist die Einheit durch einen Flur in zwei kleinere Wohneinheiten unterteilt. Dank der durchdachten Raumaufteilung und baulichen Gegebenheiten lässt sich die Wohnung jedoch mit geringem Aufwand zu einer großen, offenen Wohneinheit verbinden, etwa durch einen Durchbruch und eine Trockenbauwand. Im linken Teil betreten Sie die erste Einheit durch eine Tür, die in einen kleinen Flur führt. Von hier aus gelangen Sie direkt in das ca. 30 m² große Wohn- und Esszimmer. Der Raum ist hell und einladend und bietet Zugang zum etwa 7 m² großen Balkon. Ein zusätzlicher Öl-Ofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme. Außerdem finden Sie hier ein weiteres Zimmer mit etwa 12 m², das bisher als Küche genutzt wurde. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte bietet. Zur zweiten Einheit gelangen Sie über einen Flur im Treppenhaus. Hier befinden sich ein Badezimmer und ein WC, derzeit in zwei Räume aufgeteilt, jedoch nur durch eine einfache nichttragende Wand ideal zur Zusammenlegung. Am Ende des Flurs betreten Sie die ca. 12,5 m² große Küche sowie das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit rund 18,5 m². Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse, die an warmen Sommerabenden zum Verweilen und Grillen einlädt. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein ca. 16,5 m² großes Schlafzimmer, das viel Platz für erholsamen Schlaf bietet. Ein Dachboden sowie ein Kellerabteil stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bieten zusätzlichen Stauraum oder Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Fazit: Diese Eigentumswohnung bietet eine hervorragende Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Ob als großzügige Familienwohnung oder als clevere Aufteilung für zwei Generationen die Möglichkeiten sind vielfältig. Raumangebot, Aufteilung und Außenbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für ein modernes und komfortables Zuhause. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie jetzt das Exposé an und lassen Sie Ihren

Wohntraum Wirklichkeit werden!

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

????????????? ??? ???????

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Linoleumböden in den Küchen- und Nebenräumen
- Fliesen in den Bädern und Fluren
- Ölheizung für eine kostengünstige Wärmeversorgung
- Separate Öltanks
- Öl-Ofen für behagliche Wärme
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Fenster für eine angenehme Belüftung und Tageslicht
- Zweifachverglaste Fenster für eine gute Dämmung und Energieeffizienz
- Das Objekt besitzt aktuell keinen separaten Kaltwasserzähler; dieser müsste nachgerüstet werden.

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

??? ??? ??? ?????????

Willkommen in Schauerheim Ihrem naturnahen Zuhause im Herzen des Steigerwalds Schauerheim ist ein idyllischer Gemeindeteil der Stadt Neustadt an der Aisch im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Mit rund 448 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit engem Zusammenhalt. Die Lage im Naturpark Steigerwald ermöglicht direkten Zugang zu Wäldern, Wanderwegen und vielfältigen Naturerlebnissen ein echtes Paradies für Naturliebhaber und Familien. Verkehrsanbindung: - Autobahn A3: Anschlussstelle Schlüsselfeld in ca. 15 Minuten erreichbar - Bundesstraße B8: Anbindung über Diebach in ca. 10 Minuten - B470: Erreichbar über Birkenfeld in ca. 5 Minuten Entfernungen: - Neustadt an der Aisch: ca. 10 Minuten (10 km) - Bad Windsheim (Therme): ca. 20 Minuten (20 km) - Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km) - Würzburg: ca. 50 Minuten (55 km) - Nürnberg: ca. 50 Minuten (60 km) Öffentlicher Nahverkehr: - Regionale Busverbindungen mit Anbindung nach Neustadt an der Aisch und Umgebung - Bahnhöfe in Neustadt an der Aisch und Markt Bibart mit Zugverbindungen Richtung Nürnberg und Würzburg Infrastruktur und Versorgung: - Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Wochenmarkt in Neustadt an der Aisch - Gesundheitsversorgung: Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus in Neustadt - Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule in Neustadt, Realschulen und Gymnasien in der Umgebung - Kinderbetreuung: Kindergärten und Kinderkrippen in Neustadt und näherem Umfeld - Dienstleistungen: Banken, Post, Verwaltung, Stadtbücherei – alles in kurzer Entfernung Freizeit, Natur & Kinderfreundlichkeit: - Naturpark Steigerwald: Zahlreiche Wander- und Radwege direkt vor der Haustür - Freibad und Hallenbad in der näheren Umgebung (z.?B. Neustadt, Bad Windsheim) - Wasserspielplätze und naturbelassene Spielbereiche bieten Kindern viel Raum zum freien Spielen in der Natur - Aktives Vereinsleben in Schauerheim und Umgebung: Sport, Musik, Brauchtum, Jugendgruppen - Schlosskonzerte, Märkte, Dorffeste und weitere kulturelle Veranstaltungen in der Region Besondere Standortvorteile: - Ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität - Gute Anbindung an regionale Zentren und Arbeitsplätze - Familienfreundliche Atmosphäre mit vielen Angeboten für Kinder und Eltern - Fränkische Gastlichkeit mit regionaler Küche in Gasthäusern der Umgebung Engagement & Entwicklung: Die Dorfgemeinschaft Schauerheim ist besonders aktiv – es wird viel geplant und umgesetzt, um das Leben im Ort noch lebenswerter zu gestalten. Die Gemeinde legt großen Wert auf Familienfreundlichkeit und Naturnähe. Informationen zu aktuellen Projekten, Angeboten und Veranstaltungen finden sich jederzeit auf der offiziellen Website: ???? www.schauerheim.de Für wen ist Schauerheim ideal? - Familien: Überschaubar, sicher

und naturnah mit vielfältigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten - Berufspendler: Ruhiges Wohnen mit schneller Verbindung in die Städte - Naturliebhaber: Direkt am Wald, mitten im Grünen - Heimatverbundene: Lebendige Dorfgemeinschaft, Traditionen und echtes Miteinander Fazit: Schauerheim überzeugt durch seine ruhige Lage, die Nähe zur Natur, ein lebendiges Dorfleben und eine starke Gemeinschaft. Ob als Rückzugsort für Familien, Naturliebhaber oder Berufspendler dieser Ort vereint Erholung und Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit.

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.64 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 25333002 - 91413 Neustadt an der Aisch / Schauerheim – Schauerheim, Mittelfranken

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dieter Tellinger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com