

Markt Taschendorf

# Moderne Architektur trifft ländliche Idylle: Ihr neues Zuhause im Grünen

CODICE OGGETTO: 25333001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,32 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 891 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25333001                          | Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 169,32 m <sup>2</sup>         | Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                      |
| Camere da letto     | 4                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Bagni               | 2                                 | Superficie lorda       | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                           |
| Anno di costruzione | 2022                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                        |                                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.10.2032                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 26.70 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                |

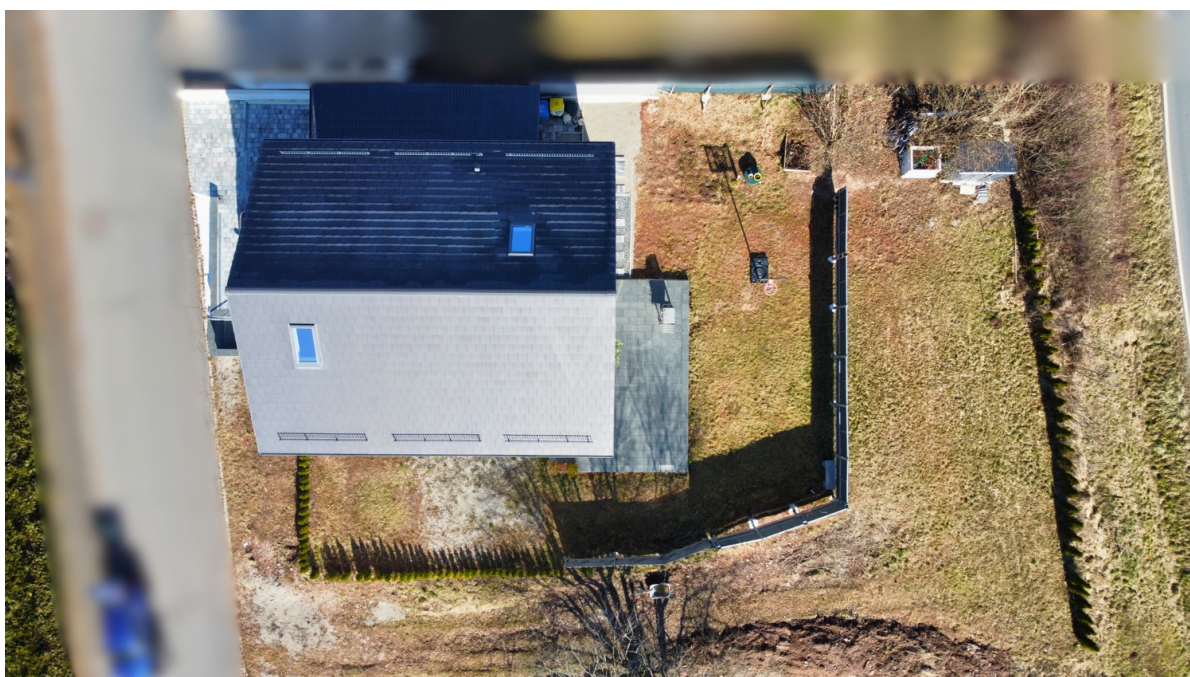
CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



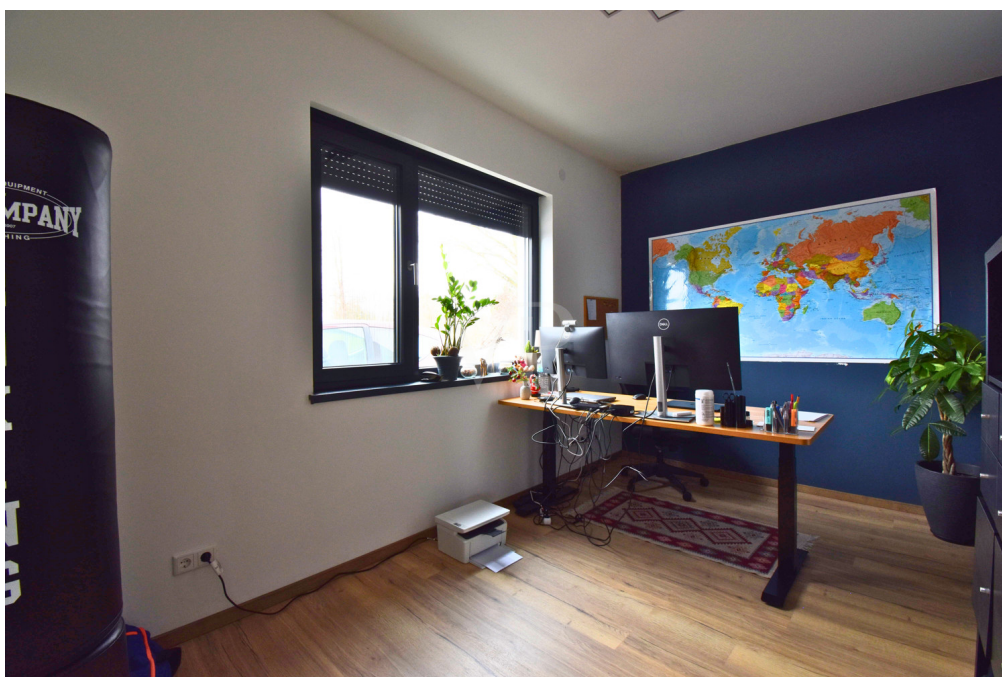
CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



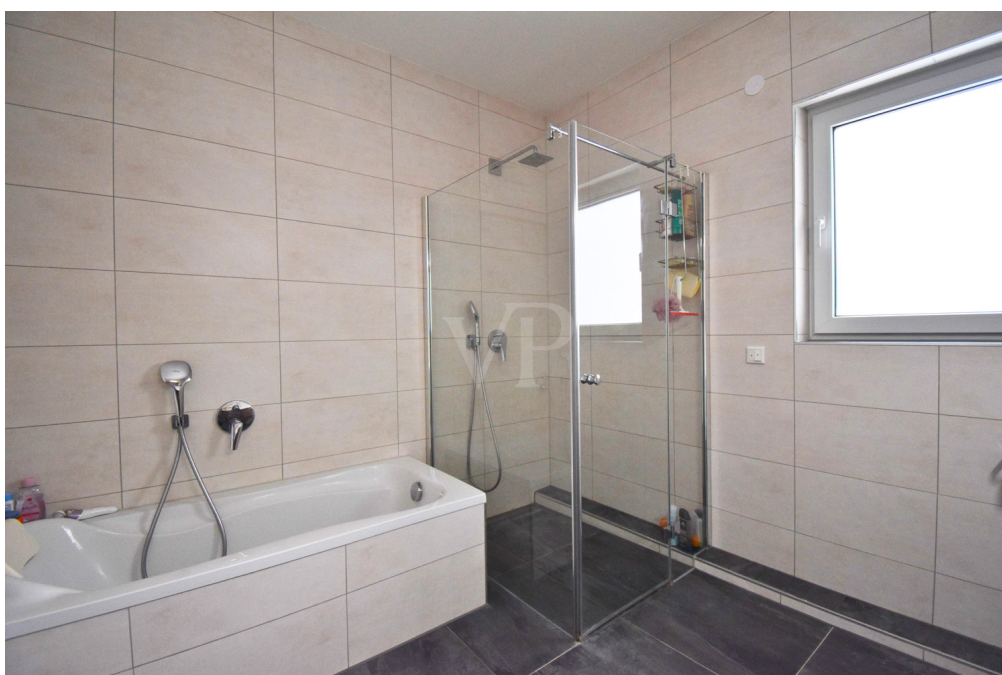
CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## La proprietà



**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.

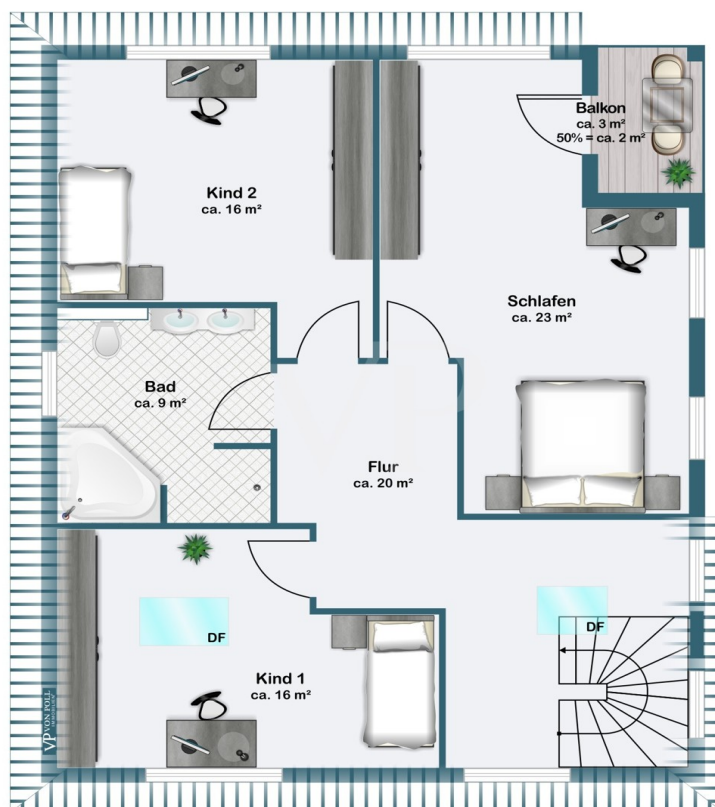
**JETZT BERATEN LASSEN**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das modernen Komfort, großzügige Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung vereint. Diese neuwertige Immobilie aus dem Baujahr 2022 wurde auf einem großzügigen Grundstück von etwa 891 m<sup>2</sup> errichtet und überzeugt durch eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>. Das Haus stellt eine perfekte Kombination aus zeitgemäßem Design und funktionaler Architektur dar und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag auf höchstem Niveau bereichern. Ruhige Lage und großzügiges Grundstück Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, ideal für Familien oder berufstätige Paare, die sowohl Ruhe als auch eine schnelle Anbindung an städtische Einrichtungen suchen. Das Grundstück von ca. 891 m<sup>2</sup> sorgt für ausreichend Privatsphäre und Platz, sowohl für die eigenen vier Wände als auch für ein Gartenareal, das individuell gestaltet werden kann. Mit einer Terrasse und einem großen Gartenbereich bietet das Anwesen viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen und ein Freiluftzimmer zu schaffen, das zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume Beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein großzügiger, offener Bereich, der die Weite und Modernität des Hauses spürbar macht. Die hohen Decken und die großen Fensterfronten tragen dazu bei, dass jedes Zimmer mit natürlichem Licht durchflutet wird und eine luftige, offene Atmosphäre entsteht. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank der bodentiefen Fenster einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Dies schafft eine fließende Verbindung zwischen dem Innen- und Außenbereich des Hauses, sodass Sie bei jeder Gelegenheit die Natur und das frische Wetter genießen können. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und lädt dazu ein, gemeinsam mit Familie oder Freunden entspannte Abende zu verbringen. Der angrenzende Essbereich bietet genügend Platz für einen großen Esstisch, der sich perfekt für gesellige Dinnerabende oder festliche Anlässe eignet. Die modernen Bodenbeläge verleihen dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Praktische Küche und viele Details Die Küche des Hauses ist in ihrer Formgebung modern und gleichzeitig funktional gestaltet. Sie überzeugt durch hochwertige, integrierte Küchengeräte und eine durchdachte Anordnung, die es ermöglicht, effizient und mit viel Freude zu kochen. Die geschlossene Küche sorgt für Privatsphäre während des Kochens und ist ideal für die Zubereitung von Mahlzeiten im Familienkreis. Hochwertige Ausstattung und Komfort Das gesamte Haus wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Energieeffizienz gestaltet. Die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen installiert ist, sorgt für angenehme Wärme und ein komfortables Raumklima, besonders während der kalten Monate. Die

dreifachverglasten Fenster und die elektrischen Rollos bieten nicht nur optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern tragen auch zu einer hohen Energieeffizienz des Hauses bei. Dies sorgt für ein umweltbewusstes Wohnen und reduziert gleichzeitig die Heizkosten. Funktionales und stilvolles Badezimmer Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das Badezimmer, das sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt. Mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie modernen Armaturen und eleganten Fliesen bietet das Badezimmer einen idealen Rückzugsort für Entspannung und Wohlbefinden. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet, was den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen erhöht. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und exzellente Raumaufteilung Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich auch ein Büro, das ideal zum Arbeiten von zu Hause oder als ruhiger Rückzugsort genutzt werden kann. Hier lassen sich sowohl berufliche Aufgaben effizient erledigen als auch kreative Projekte umsetzen. Das Büro ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz, um sowohl einen Schreibtisch als auch Regale für Akten und Unterlagen zu integrieren. Im Obergeschoss befinden sich die drei geräumigen Schlafzimmer, die ebenfalls durch große Fenster und hohe Decken eine freundliche und helle Atmosphäre ausstrahlen. Jedes Zimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und Möbel nach Wunsch. Die Schlafzimmer sind so angelegt, dass sie sowohl für Erwachsene als auch für Kinder oder Gäste genutzt werden können, wobei jedes Zimmer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Dachspitz, der derzeit als zusätzlicher Raum dient und flexibel genutzt werden kann. Durch die installierte Heizung ist dieser Raum das ganze Jahr über nutzbar und eignet sich beispielsweise als Spielzimmer oder Hobbyraum. Dieser Raum verleiht dem Haus eine bemerkenswerte Vielseitigkeit und zusätzliche Flexibilität, sodass das Haus auch mit wachsenden Bedürfnissen Schritt halten kann. Außengestaltung und Wohlfühlbereich Das Haus verfügt über einen Balkon und eine Terrasse, die den Wohnraum nach draußen erweitern. Die Terrasse ist perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie. Der Gartenbereich rund um das Haus bietet viel Platz für Aktivitäten wie Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Ob Sie den Sommer im Freien genießen, einen Kräutergarten anlegen oder eine gemütliche Loungeecke im Garten schaffen möchten, die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Fazit Dieses moderne Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige Räume, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Architektur, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist. Mit seiner lichtdurchfluteten Wohnfläche, den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem außergewöhnlichen Komfort ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen in einem stilvollen Ambiente suchen. Es bietet den perfekten Rahmen für eine Familie, ein Paar oder eine individuelle Nutzung als Home-Office, alles in einem gehobenen und nachhaltig gestalteten Gebäude.

**CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Dettagli dei servizi

Diese moderne und energieeffiziente Immobilie bietet ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die wichtigsten Merkmale im Detail:

- \* Fußbodenheizung: Für ein angenehmes Raumklima sorgt die durchgängige Fußbodenheizung, die in allen Wohnbereichen für wohlige Wärme sorgt und gleichzeitig eine effiziente Energieverteilung garantiert.
- \* Energieeffizienz durch Luft-Wärmepumpe: Eine hochmoderne Luft-Wärmepumpe sorgt für eine nachhaltige Beheizung des Hauses, wodurch sowohl die Umwelt geschont als auch Heizkosten gesenkt werden.
- \* Dreifachverglaste Fenster: Die energieeffizienten Fenster mit dreifacher Verglasung bieten nicht nur ausgezeichnete Schalldämmung, sondern tragen auch zur optimalen Wärmeisolierung bei.
- \* Bodentiefe Fenster: Die großzügigen, bodentiefen Fenster im Erdgeschoss lassen viel Tageslicht in die Räume und eröffnen einen wunderschönen Ausblick auf die Außenbereiche.
- \* Terrasse und Balkon: Eine große Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während der Balkon, zugänglich vom Schlafzimmer, zu privaten Momenten im Freien einlädt.
- \* Offener Wohn-Essbereich: Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für gesellige Zusammenkünfte und persönliche Entfaltung.
- \* Moderne Bodenbeläge: Hochwertige, moderne Bodenbeläge sorgen für ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnambiente.
- \* Elektrische Rollos: Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die nicht nur den Komfort erhöhen, sondern auch die Sicherheit und den Lichtschutz gewährleisten.
- \* Büro im EG: Ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss bietet perfekte Bedingungen für Home-Office oder als ruhigen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten
- \* Gäste-WC mit Dusche: Ein praktisches Gäste-WC mit Dusche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.
- \* Ausgebauter Dachspitz: Der ausgebauter Dachspitz schafft zusätzliche Nutzfläche.
- \* Glasfaser im Haus: Für schnelle Internetverbindungen sorgt eine Glasfaserleitung, die bereits im Haus verlegt ist.
- \* Zeitlose Badezimmerfliesen: Die Bäder sind mit stilvollen, zeitlosen Fliesen ausgestattet, die eine elegante Atmosphäre schaffen und leicht zu pflegen sind.
- \* Bosch-Elektrogeräte in der Küche: Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten

der Marke Bosch ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch energieeffizient sind.

\* hansgrohe-Armaturen in den Bädern: Die Badezimmer glänzen mit hochwertigen Armaturen von hansgrohe, die für ihre Langlebigkeit und zeitgemäßes Design bekannt sind.

\* Offene Massivholztreppe ins Obergeschoss: Eine edle, offene Massivholztreppe verbindet die beiden Etagen und sorgt für eine stilvolle Verbindung zwischen den Vollgeschossen.

\* 2 Vollgeschosse: Die Immobilie bietet auf zwei Vollgeschossen eine Vielzahl an Raumoptionen für Familien oder Berufspendler, die viel Platz benötigen.

Mit dieser Immobilie erhalten Sie ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Technik und hochwertige Ausstattung vereint – ideal für anspruchsvolle Käufer, die sowohl ein angenehmes Wohnumfeld als auch eine nachhaltige Bauweise schätzen.

**CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Tutto sulla posizione

Markt Taschendorf liegt im südlichen Teil des Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern. Der Ort gehört zur Metropolregion Nürnberg und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung, die dennoch gut an wichtige Städte und Verkehrsanbindungen angebunden ist. Geografische Lage: Markt Taschendorf befindet sich ungefähr 19 km südlich von Neustadt an der Aisch, einer zentralen Stadt im Landkreis. Die nächstgelegene größere Stadt ist Erlangen, die in etwa 43 km Entfernung im Nordwesten liegt. Der Ort ist von einer wunderschönen Naturumgebung umgeben, mit Feldern, Wäldern und Wiesen, was ihn zu einem idyllischen Wohnort für Naturliebhaber macht. Anbindung an Städte und Verkehr Neustadt an der Aisch: Entfernung: ca. 19 km (ca. 20 Minuten mit dem Auto) Neustadt an der Aisch ist die nächstgrößere Stadt und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten. Erlangen: Entfernung: ca. 43 km (ca. 40 Minuten mit dem Auto) Erlangen ist eine bedeutende Universitätsstadt und bekannt für ihre Forschungseinrichtungen sowie die Siemens AG. Die Stadt hat eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bietet eine hohe Lebensqualität. Fürth: Entfernung: ca. 52 km (ca. 45 Minuten mit dem Auto) Fürth liegt südwestlich von Markt Taschendorf und bietet sowohl ein urbanes Umfeld als auch eine gute Anbindung an die Nürnberger Metropolregion. Die Stadt ist reich an kulturellen Angeboten, darunter Museen, Theater und Veranstaltungen. Nürnberg: Entfernung: ca. 60 km (ca. 55 Minuten mit dem Auto) Nürnberg ist eine der größten Städte in Bayern und bietet eine sehr gute Anbindung an den nationalen und internationalen Verkehr. Der Flughafen Nürnberg und der Hauptbahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen zu anderen großen Städten und internationalen Reisezielen. Würzburg: Entfernung: ca. 54 km (ca. 43 Minuten mit dem Auto) Würzburg, die Hauptstadt des Regierungsbezirks Unterfranken, liegt südlich von Markt Taschendorf. Die Stadt ist für ihre historische Altstadt, Weinanbaugebiete und die Julius-Maximilians-Universität bekannt. Öffentliche Verkehrsanbindung: Markt Taschendorf ist über die örtlichen Straßen und Autobahnen gut erreichbar. Die A3 (Frankfurt-Nürnberg) verläuft südwestlich des Ortes und sorgt für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. Vom nahegelegenen Neustadt an der Aisch aus können Zugverbindungen in Richtung Nürnberg, Fürth und Würzburg genutzt werden, was eine bequeme Möglichkeit zur Weiterreise bietet. Fazit: Markt Taschendorf liegt in einer sehr verkehrsgünstigen, aber dennoch ruhigen Lage im Landkreis Neustadt an der Aisch. Die Nähe zu Städten wie Neustadt an der Aisch, Erlangen, Fürth, Nürnberg und Würzburg ermöglicht es, sowohl das ländliche Leben als auch die Vorteile einer urbanen Infrastruktur zu genießen. Die gute Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Fernbahnhof in Nürnberg bieten eine komfortable

Verbindung zu weiteren Regionen und Städten.

**CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODICE OGGETTO: 25333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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