



91413 Neustadt a d Aisch

Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten – außergewöhnliche Qualität und Liebe zum Detail – Erstbezug!



418,98 m²

Wohnfläche

736 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	418,98 m ²
Grundstücksfläche	736 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Logia	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2023
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Räume veränderbar	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuierung

Erdwärme	✓
----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Stein	✓
Estrich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Allgemeine Angaben

Bauweise: Massivbauweise mit atmungsaktivem Lehmputz

Keller: voll unterkellert

Baujahr: 2022/2023

Stellplätze: 2x Gargenstellplätze, 3x Außenstellplätze

Bauausführung

Dach: Satteldach

Fenster: 3-fach verglast, Holz-Alu-Fenster mit Natursteinfensterbänken, elektrische Rollläden und Raffstore

Balkon/Terrasse: gepflasterte Terrasse im KG, zwei Terrassen im EG (Pflaster und Fliesen), Loggia im KG

Sockel: Muschelkalk

Haustechnische Anlagen



- Heizung: Ökomaster Ochsner (Wärmepumpe mit Erdwärme)
- Aufzugtechnik
- SAT-Anlage
- Eigenstrom ca. 10kW
- Stromkasten
- Strom/Heizung separat pro Wohnung



Beschreibung

Dieses luxuriöse, barrierefreie Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend bietet drei Wohneinheiten und setzt neue Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Funktionalität. Die Architektur kombiniert exklusive Materialien und modernste Technik und schafft so ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Vollzeitpflege im Haus unterzubringen.

Das großzügige Treppenhaus wird durch großeisterelemente erhellt, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Der ThyssenKrupp-Aufzug mit Platz für bis zu acht Personen fährt direkt zu den Wohnungen. Das Haus wird umweltschonend über eine Wärmepumpe (Ökomaster Ochsner) mit Erdwärme beheizt. Elektrische Rollläden und Raffstore sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Im Außenbereich überzeugt die stilvolle Gestaltung mit einem Sockel aus Muschelkalk, einem gepflegten Eingangsbereich und beleuchteten Terrassen. Das Untergeschoss vereint Funktionalität und Design. Eine großzügige Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge ist mit isolierten Garagentoren sowie Wasser- und Starkstromanschlüssen ausgestattet. Der direkte Zugang zum Haus erleichtert den Alltag erheblich.

Hochwertige Natursteinfliesen in Beige und eine dezentrale Belüftung setzen stilvolle Akzente. Ein Gäste-WC mit bodengleicher Dusche sowie ein Gästezimmer oder Büro sind ebenfalls vorhanden. Ein Abstellraum mit Einbauschränken und Fenster bietet zusätzlichen Stauraum. Der Technikraum ist mit Wärmepumpe, Aufzugtechnik und Eigenstromerzeugung modern ausgestattet. Jede Wohneinheit verfügt über eine separate Heiz- und Stromabrechnung.

Die Untergeschoss-Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Eingangsbereich, einer Wohnküche mit Vinylboden in Eiche-Optik, Lichtspots sowie einer Balkontür mit Zugang zur Terrasse. Das Schlafzimmer ist mit LAN- und SAT-Anschlüssen ausgestattet. Das moderne Bad überzeugt mit Badewanne, bodengleicher Dusche und hochwertigen Armaturen.

Die Erdgeschoss-Wohnung besticht durch exklusive Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Eingangsbereich wird durch eine maßgefertigte Schreiner-Garderobe mit Akustikwand in Eiche und einen Einbauschrank aufgewertet. Natursteinfliesen im Format 60x60 cm zieren Eingangsbereich, Flur und Gäste-WC.

Ein echtes Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche der Marke Schüler mit Geräten von Manz, Berbel und Siemens. Eine beleuchtete Küchenrückwand im Wald-Design sowie ein angrenzender Abstellraum mit Fenster bieten zusätzlichen Komfort. Der offene Wohn-Essbereich mit Bienert-Kamin lädt zum Entspannen ein. Große Panoramafenster und eine Hebe-Schiebe-Tür führen zum beheizten Wintergarten und zur Terrasse.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet Zugang zu einer zweiten Terrasse. Ein angrenzender Abstellraum mit Wasser- und Starkstromanschluss sowie ein geplanter Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab. Eine hochwertige Schallschutzdecke aus Eiche sorgt für eine angenehme Raumakustik.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist ein wahrer Wellnessbereich mit freistehender Badewanne, begehrter Regendusche mit Sitzcke, Doppelwaschtisch und edlen Natursteinfliesen.

Das Dachgeschoss orientiert sich im Grundriss an der Erdgeschoss-Wohnung und bietet im teilausgebauten Zustand viel Potenzial. Hochwertige Dämmwolle sorgt für optimale Wärme- und Schalldämmung.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch exklusive Ausstattung, höchste Energieeffizienz und ein durchdachtes Design. Mit großzügigen Fensterflächen, einem modernen Lichtkonzept und



hochwertigen Materialien wie Eiche, Naturstein und Muschelkalk entsteht ein luxuriöses und zugleich nachhaltiges Zuhause.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Neustadt an der Aisch. Hier genießen Sie eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Neustadt an der Aisch liegt zentral in Mittelfranken und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die B470 sowie die nahegelegene A3 sind Städte wie Nürnberg, Würzburg und Erlangen schnell erreichbar. Die Stadt selbst punktet mit einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und einer historischen Altstadt. Umgeben von idyllischer Natur, lädt die Region zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Entfernungen:

Bad Windsheim: ca. 19 km

Höchststadt a. d. Aisch: ca. 24 km

Herzogenaurach: ca. 26 km

Erlangen: ca. 34 km

Fürth: ca. 36 km

Nürnberg: ca. 47 km

Würzburg: ca. 61 km

























































