



92318 Neumarkt

Privilegiertes Wohnen für 1 bis 2 Familien!
Stilvoll. Großzügig. Wertig
Neumarkt - Woffenbach



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

748.000 €

Kaufpreis

240 m²

Wohnfläche

850 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	240 m ²
Grundstücksfläche	850 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1983
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1983

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓



Beschreibung

Das Haus & Grundstück:

- Grüne Oase in Stadtnähe: Ihr neues Zuhause im charmanten Architekten - Zweifamilienhaus
- Großes Grundstück ca. 850 m² mit perfekter Süd-West Ausrichtung
- Natur Idylle - Ein Garten, der sich über die Jahre gepflegt entfalten konnte
- Terrassenglück im Dreierpack - zwei Terrassen im Garten + Terrasse im OG
- Tolle Wohnatmosphäre durch Split-Level-Architektur: Ein Spiel mit Ebenen und Perspektiven
- Familiendomizil - zwei getrennte Wohneinheiten mit Treppenhaus für die große Familie bzw. für zwei Familien oder auch Freiberufler
- 8 Zimmer + 3 Bäder mit ca. 240 m² Wohnfläche
- Geschätzte Architekten und Baufirmen
- Architekt Hausbau: Hermann Kurzendörfer
- Architekt Obergeschoss: Rolf Scharrer
- Baufirma: Grasruck Massivbauweise - Baujahr Erdgeschoss 1983
- Obergeschoss Ausbau 1999
- Große Garage + überdachter Eingangsbereich

Die Erdgeschoss Wohnung:

- Gemütlichkeit trifft auf Großzügigkeit: Offener Wohn-Essbereich mit Kachelofen
- Einladend und lichtdurchflutet durch große Fensterfront
- Das Herzstück: die Küche in der Mitte des Wohn-Essbereichs
- Speis
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Bad
- Böden: Italienischer Marmor "Trani"
- Schlaftrakt: Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon + Ankleideraum + Badezimmer
- Souterrain mit Charakter und Licht: Lebensräume mit Zugang zum Außenbereich
- Genuss und Ruhe: Saunaraum mit Dusche und WC

Obergeschoss Wohnung:

- Ausbau 1999 durch Architekt Rolf Scharrer
- Lebendig und luftig: Wohnung im Obergeschoss mit hohem Dachspitz erschafft ein tolles Flair
- Harmonie und Wärme: Gemütliches Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Charmante Wohnküche mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Leicht Einbauküche mit neuwertigem Miele Kühlschrank inklusive
- Schlafzimmer mit Blick zur Stadtmitte
- Zeitloses & großes Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
- Kreativer Rückzugsort Kinderzimmer + zusätzlich mit Leiter zugänglicher Spitzboden für Kinder als Spielecke

Sonstiges:

- Heizung: Gasheizung 1995 – Niedertemperaturkessel

Energetische Werte:

- V, Erdgas 162,2 kWh, Klasse F, Bj. 1983/1995
- Mit wenigen Maßnahmen umrüstbar für Wärmepumpe

Fazit: Wer in innenstadtnaher & ruhiger Lage ein Familiendomizil für Ein-oder Zweifamilien sucht, die tolle Architektur und den gewachsenen Garten schätzt, hat jetzt eine super Gelegenheit!



"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Herrliches Wohnen in gefragter, ruhiger Lage
- 92318 Neumarkt
- Stadtteil Woffenbach
- Nah an der Natur
- Schnell im Stadtzentrum
- Sehr gute Infrastruktur für den Alltag
- Kindergarten und Grundschule in Laufweite
- Weiterführende Schulen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Stadtbus bequem zu erreichen
- Nahversorgung wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei in naher Umgebung
- 7 Gehminuten für Nahversorgung wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei
- 15 Gehminuten bis zur Altstadt
- 16 Gehminuten bis zum Bahnhof
- Über Berliner Ring schneller Weg zur Autobahn A3

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















