



## 92318 Neumarkt

# Perfektes Stadthaus für die Familie! Neumarkt



**395.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**360 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	360 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Herbst 2024
Gruppennummer	12

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchskennwert	211,20

### Zustand

Baujahr	1973
---------	------



## Ausstattung

---

### Bad

---

Wanne ✓

### Bodenbelag

---

Fliesen ✓

### Stellplatzart

---

Garage ✓

### Küche

---

Einbauküche ✓

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓



## Beschreibung

---

Perfektes Stadthaus für die Familie  
Doppelhaushälfte mit Studio und Garage

Das Haus:

- Familienglück in schöner Lage
- Großzügige Doppelhaushälfte – perfekt für bis zu 5 Personen
- 4 ½ Zimmer + Studio, Wohnküche, Bad und Gäste- WC
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1973 - Fenster und Haustüre erneuert
- Schöner, natürlich gestalteter Garten in Südausrichtung
- Große teilüberdachte Terrasse zum Verweilen
- Geräumige Garage mit Lagerfläche und Platz für 2 mittelgroße Pkw
- Ruhiges Grundstück in Südlage ca. 360 m<sup>2</sup>
- Bezug ab Herbst 2024

Das Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer als gemütlicher Mittelpunkt des Hauses
- Zugang zur geschützten Garten-Terrasse
- Wohnküche mit Einbauküche XL inklusive
- Windfang mit Gäste-WC, Flur mit Garderobe

Das Obergeschoss:

- Großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang auf den Südbalkon
- 2 Kinderzimmer in schönen Größen
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Duschvorrichtung, bietet gute Gestaltungsmöglichkeiten

Das Studio:

- Geräumiges Studio mit perfekter Belichtung durch 2 neue Dachflächenfenster und ein zusätzliches Giebfenster

Das Untergeschoss:

- Bietet Platz & Raum
- Beheizter Hobbyraum
- Gute Lagerflächen im Vorratsraum
- Heizraum mit Öl-Zentral-Heizung und 2 x 1.500 lit. Tanks
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, 211,2 kWh, Heizöl/Stückholz, Bj. 1974, Energieklasse G
- Die Zentralheizung ist aus dem Jahr 1973 und muss bei Eigentümerwechsel ausgetauscht werden. Dies wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Fazit:

Wer ein gefragtes Stadthaus in Neumarkt sucht, den perfekten Grundriss der Immobilie schätzt, sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

---

- Gefragte Citylage zwischen Natur & Innenstadt



- 92318 Neumarkt
- Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- Nähe zur Natur im nahen Wolfsteingebiet
- Grundschule und Kindergarten / -hort fußläufig
- Wenige Fahrminuten zum Neuen Markt, in die Altstadt und zu diversen Supermärkten
- Stadtbushaltestelle um die Ecke

## 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

















