



## 92318 Neumarkt

# WOHNEN & ARBEITEN FÜR INDIVIDUALISTEN & DESIGN LIEBHABER!

Neumarkt - Rittershof



**920.000 €**

Kaufpreis

**245 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**908 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

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	245 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	908 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	6

### Zustand

Baujahr	1995/2003
---------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	920.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995/2003
----------------	-----------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Swimmingpool ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Zeitlose Eleganz trifft auf modernen Komfort
- Hohe Lebensqualität im eigenen Familiendomizil
- Private Idylle – nicht einsehbares Grundstück
- Grund ca. 908 m<sup>2</sup>, angelegt & eingefriedet
- 1995 Wohnhaus in Massivbauweise, 1-A Bauqualität Fa. Klebl
- 2003 Erweiterung und Umbau mit komplett neuem Dach
- 2005 Außenfassade mit Vollwärmeschutz
- 2009 Komplettumbau

### Wintergarten, Kachelofen, Pufferspeicher, Bäder, Böden, Solaranlage

- Zwei hochwertige Kachelöfen, Warmwassergeführt für Heizung und Pool, sowie 2. Kachelofen als Heizkaminofen mit Abbrennsteuerung
- 2010 Neugestaltung Garten

### Bewässerung, 2 Brunnen, Beleuchtungsanlage, Rollrasen, Bepflanzung, Gartenhäuschen

- Sanierung Schwimmbad

### Dämmung im Becken, neue Folie und neue Solarabdeckung

- Wohnfläche ca. 245 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, 2 Bäder
- Gesamter Wohnbereich hochwertig und exklusiv ausgestattet - Designer Horst Müller

### Das Erdgeschoss:

- Wohnfläche ca. 132 m<sup>2</sup>, offener & moderner Lifestyle
- Wohnen, Küche mit Wintergarten, Esszimmer, Büro/Gäste, Abstellraum, Gäste-WC
- Direkter Zugang zur Doppelgarage
- Highlight:
  - Gourmet-Einbauküche der Spitzenklasse mit Frühstückstheke inklusive
  - Offener, großzügiger Wohnflair mit Kaminofen und Beleuchtungskonzept
  - Durchgehender hochwertiger Fliesenboden in Holzoptik und Fußbodenheizung
  - Beeindruckendes Entree mit individuellen Schreiner-Einbaumöbeln

### Das Dachgeschoss:

- Die Schlafetage für die gesamte Familie – gut getrennt und optimal verbunden
- Elternschlafen mit Ankleide & Sauna
- Badezimmerdesign von Horst Müller
- 2x Kinderschlafen mit Balkon
- 2x Studio – ein Highlight für Kids
- Badezimmer mit starken Akzenten in Vollausstattung

### Das Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum – ideal für Heimkino
- Großer Technikraum (Heizung + Pooltechnik)
- Lager- und Praxisräume, teilweise beheizt und wertig ausgebaut

### Der Garten:

- Eine Wohlfühloase für die gesamte Familie
- Pool 8 m x 4 m mit Gegenstromanlage & Außendusche
- Gemütlicher Freisitz mit Wärmelampen
- Pizzaofen für gemeinsame Sommerabende
- Sonnige und intime Ecken & Terrassen
- Praktischer Geräteschuppen
- Vollautomatische Beregnungsanlage & Mähroboter

### Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, 124,7 kWh, Erdgas, Klasse D, 1995/2009



Bezug kurzfristig möglich – Einzugsbereit!

Fazit: Wer das Außergewöhnliche für sich und seine Familie sucht, den Charme des Anwesens erkennt, Design, Komfort & Lebensqualität im Eigenen Zuhause liebt, hat JETZT ein seltenes Angebot!

## Lage

Die Lage:

- Herrliches Wohnen in gefragter, ruhiger Lage
- 92318 Neumarkt-Rittershof
- Gefragter und beliebter Stadtteil
- 1,5 km Bahnhaltestelle Pölling
- 3 km Bahnhof Neumarkt und Stadtzentrum

## 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















