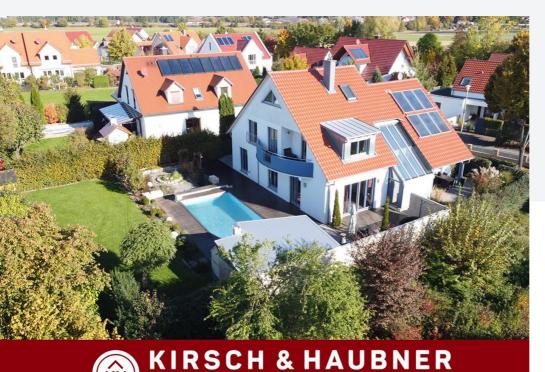




## 92318 Neumarkt

# Das exklusive Architektenhaus! Neumarkt - Rittershof



980.000€

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m²
Grundstücksfläche	908 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	6

#### **Zustand**

Baujahr 1995

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	980.000€
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1995
Allgemeine Infos	
Gruppennummer	11

Das exklusive Architektenhaus! Seite 1/12







## Ausstattung

Allgemein		Bad	
Swimmingpool	<b>~</b>	Wanne	<b>~</b>
		Dusche	<b>✓</b>
Heizungsart			
Zentralheizung	~		





## **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 & amp; 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 m², 6 Zimmer, 2 Bäder
- Gesamter Wohnbereich hochwertig und exklusiv ausgestattet Designer Horst Müller

#### Das Erdgeschoss:

- Wohnfläche ca. 132 m², 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 & amp; 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 & Double & Außendusche
- Gemütlicher Freisitz mit Wärmelampen
- Pizzaofen für gemeinsame Sommerabende
- Sonnige und intime Ecken & Terrassen
- Praktischer Geräteschuppen
- Vollautomatische Beregnungsanlage & amp; Mähroboter

#### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung





Bezug kurzfristig möglich - Einzugsbereit!

Fazit: Wer das Außergewöhnliche für sich und seine Familie sucht, den Charme des Anwesens erkennt, Design, Komfort & Egensqualität 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.

Das exklusive Architektenhaus! Seite 4 / 12

















Das exklusive Architektenhaus! Seite 6 / 12











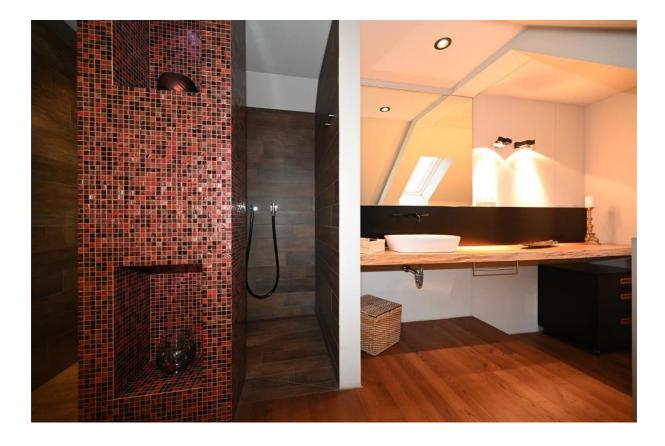














Das exklusive Architektenhaus! Seite 9 / 12







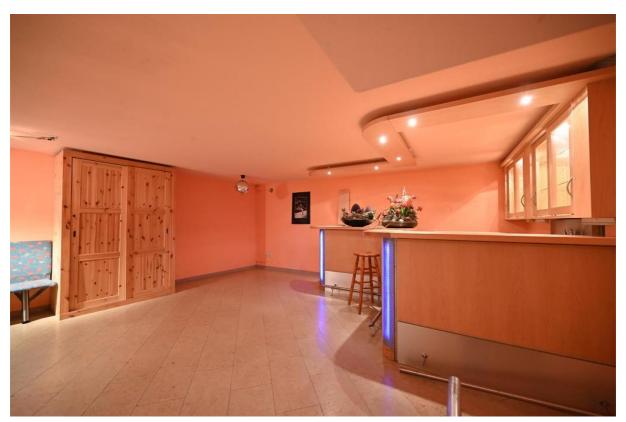


Das exklusive Architektenhaus! Seite 10 / 12









Das exklusive Architektenhaus! Seite 11 / 12







Das exklusive Architektenhaus! Seite 12 / 12