



92318 Neumarkt

Das exklusive Architektenhaus! Neumarkt - Rittershof



980.000 €

Kaufpreis

245 m²

Wohnfläche

908 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m ²
Grundstücksfläche	908 m ²
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
---------------	----



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 m², 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 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 & 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:

- Energieausweis in Vorbereitung



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















