92318 Neumarkt

Ein Juwel am Weinberg!
Neumarkt - Zum Kalvarienberg



1.275.000 €
Kaufpreis

282,26 m²
Wohnfläche

1650 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	282,26 m²
Grundstücksfläche	1.650 m²
Zimmer	9
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.275.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1991

Zustand

Baujahr	1991

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Sehr seltene Gelegenheit für gehobene Wohnansprüche
- Repräsentative Villa mit parkähnlichem Grund, ca. 1.650 m²
- Herrlicher Fernblick über die Dächer von Neumarkt
- Beste Bauqualität, Bj. 1991, Ziegel-Massivbau
- Sehr gepflegter Gesamtzustand, sofort einzugsbereit
- Stilvoller Hauszugang mit großzügigem Entrée
- 9 Zimmer + 3 Bäder + Gäste-WC mit ca. 282,26 m² Wohnfläche
- Großzügige, überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Weitere Terrasse im Gartengeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna, Badewanne und separater Dusche
- Großzügige Fensterflächen für eine freundliche Wohnatmosphäre
- 2 Kaminöfen mit moderner sowie traditioneller Formensprache
- Fußbodenheizung (Wohn-, Ess- & Kochbereich, WC, Bäder OG, Wohn-, Schlaf- und Wellness-Bereich UG)
- Gas-Zentralheizung, Qualitätsmarke VIESSMANN
- Zentrale Alarmanlage mit Sensoren in allen Außentüren und Fenstern einschl. Bewegungssensoren im EG und UG sowie Alarmbeleuchtung im Außenbereich (keine Telefonanbindung)
- Elektrische Rollladen-Einzelsteuerung mit programmierbarer Zentralsteuerung von EG u. UG sowie programmierbare Rollladen-Einzelsteuerung im 1. OG
- Echtholzparkett, Marmorböden, Fliesen sowie Holzfenster
- Dachboden bietet zusätzliche Staufläche
- Doppel-Garage mit direktem Hauszugang und Garderobe

Das Erdgeschoss:
- Entrée besticht durch stilvolle Eleganz & praktischen Details
- Windfang, Gäste-Garderoben-Raum, Gäste-WC sowie Diele
- Wohnfläche ca. 125 m²
- Zugang zur Garage mit separater Familien-Garderobe
- Großes Wohnzimmer als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Moderner Kaminofen schafft angenehme Wärme
- Bibliothek als erweiterter Wohnbereich
- Lichtdurchflutetes Esszimmer mit tollem Blick über die Stadt
- Geräumiger Kochbereich mit Zugang zur Terrasse und Speisekammer

Das Obergeschoss:
- Treppenaufgang schafft Raum für das Besondere
- Wohnfläche ca. 102 m²
- Großes Eltern-Schlafen mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer mit zeitlosem Design & individueller Note
- Formschöne Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, Toilette und Bidet
- 2 Kinderzimmer
- 3. Kinderzimmer bzw. Büro mit Einbauschrank und Durchgangszimmer
- Kinder-Badezimmer mit Dusche
- Hochwertige Materialien bei Bodenbelag und Badausstattung

Das Gartengeschoss:
- Gute Mischung aus Wohnqualität & Lagermöglichkeiten
- Wohnfläche ca. 64 m², 2 Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur 2. Terrasse und Kachelofen
- Schlafzimmer bzw. Büro
- Wellnessbereich mit toller Eckbadewanne, große Dusche, separates WC und Sauna
- Unterkellerung Doppelgarage: Geräteraum mit Außenzugang, natürlich gekühlter Weinkeller
- Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum

Nützliches & Praktisches:
- Doppelgarage und 2 Stellplätze
- Gesamtes Grundstück eingefriedet
- Fachlich reizvoll angelegter Garten
- Unverbaubare Fernsicht über die Stadt
- Bezug kurzfristig möglich!

Energetische Werte:
- V, Gas, Holz, 126,3 kWh, Klasse D, Bj.1991

Fazit: Wer für sich und seine Familie einen Logenplatz mit einem Traumblick gönnen will, die 1A-Bauqualität der Immobilie erkennt, die klassische und zeitlose Architektur schätzt, hat JETZT in seinem sehr angenehmen Wohnumfeld ein Traumfamiliendomizil als seltenes Angebot!

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

Lage

- Logenplatz mit Traumblick
- 92318 Neumarkt
- In einem gewachsenen und angenehm grünen Wohnumfeld am Fuße des Mariahilfbergs
- Attraktive Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit der Neumarkter Innenstadt
- Ca. 7 Gehminuten bis zur Stadtbushaltestelle
- Ca. 20 Gehminuten bis zum Stadtzentrum
- Gute Anbindung in Richtung Nürnberg und Regensburg (Autobahn A3 – Auffahrt Neumarkt bzw. Neumarkt Ost)

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



























