92318 Neumarkt in der Oberpfalz

70er-Jahre-Bungalow mit Ausbaureserve, Doppelgarage und großem Grundstück in Neumarkt-Frickenhofen



349.000 €
Kaufpreis

147 m²
Wohnfläche

1686 m²
Grundstücksfläche

5,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Florian Rotter
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m²
Grundstücksfläche	1.686 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.09.2036
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchkennwert	203.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise: gemauerte Keller- und Außernwände aus Kalksandstein, ca. 30 cm stark
- Stahlbeton-Massivdecken über allen Geschossen
- Treppenanlage vom Kellergeschoss ins Dachgeschoss ebenfalls aus Stahlbeton
- Dach: Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, Ausbaureservie im Dachgeschoss; zwischen den Dachsparren gedämmt, allerdings nicht zeitgemäß, Erneuerung im Zuges eines Ausbaus oder alternativ Dämmung der obersten Geschossdecke
- Heizung: Ölzentralheizung (Bj. 1978)
- Fenster: dem Baujahr entsprechende Holzfenster mit 2-Scheiben-Verglasung
- Keller: vollständig unterkellert, ggf. Sanierungskosten aufgrund von Feuchtigkeit

Beschreibung

Bungalow mit Ausbaupotenzial auf großzügigem Grundstück

Das Wohnhaus im Stadtteil Frickenhofen wurde im Jahr 1978 errichtet, befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand und bietet entsprechendes Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial.

Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene. Die heute wieder sehr gefragte Bungalowbauweise ermöglicht das Wohnen auf einer Etage, wobei das vorhandene Platzangebot für ein Paar oder eine kleinere Familie bereits ausreichend sein könnte.

Die bestehende Ölheizung ist in die Jahre gekommen und sollte im Zuge einer energetischen Modernisierung ersetzt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Fußbodenheizung im Erdgeschoss könnte sich beispielsweise der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe anbieten.

Zusätzliches Potenzial bietet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss, das bereits über das Treppenhaus erreichbar ist. Je nach individuellem Platzbedarf könnten hier weitere Wohnräume oder – vorbehaltlich einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung – sogar eine eigenständige Wohnung entstehen.

Das Untergeschoss bietet aufgrund der Hanglage zwei weitere Räume, die sich für eine wohnähnliche Nutzung, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Gästezimmer, anbieten. Zu berücksichtigen ist, dass im Keller Feuchtigkeit vorhanden ist und entsprechender Untersuchungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Doppelgarage mit angrenzendem Geräteraum, die erst im Jahr 1981 errichtet wurde.

Zum Anwesen gehören zwei nicht unmittelbar aneinandergrenzende Flurstücke mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.686 m². Die großzügigen Grundstücksflächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ergänzen das Platzangebot der Immobilie.

Insgesamt richtet sich dieses Haus insbesondere an Käufer, die eine gute Ausgangsbasis suchen, den vorhandenen Modernisierungsbedarf bewusst in Kauf nehmen und die Möglichkeit schätzen, ein Eigenheim nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Lagebeschreibung – Ländliches Wohnen mit guter Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich im Neumarkter Ortsteil Frickenhofen, rund fünf Kilometer östlich des Stadtzentrums von Neumarkt in der Oberpfalz. Der kleine, ländlich geprägte Ortsteil ist von Wiesen, Feldern und ausgedehnten Waldflächen umgeben und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter.

Die Große Kreisstadt Neumarkt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, einem Klinikum sowie zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten. Auch die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants ist mit dem Auto gut erreichbar. Der Bahnhof Neumarkt bietet zudem Bahnverbindungen in Richtung Nürnberg und Regensburg.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Autobahn A3. Die Anschlussstelle Neumarkt-Ost befindet sich unmittelbar im Bereich von Frickenhofen und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Nürnberg und Regensburg. Gerade für Berufspendler und Personen, die regelmäßig auf

eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind, ist dies besonders praktisch.

Die Autobahnnähe bringt allerdings auch eine gewisse Geräuschkulisse mit sich. Dieser Umstand sollte bei der persönlichen Beurteilung der Wohnlage berücksichtigt werden.

Insgesamt verbindet der Standort die Vorzüge eines ländlichen Wohnumfelds mit der guten Erreichbarkeit der Stadt Neumarkt und einer komfortablen Anbindung an das überregionale Straßennetz.


AI
Lautenschlager Immobilien























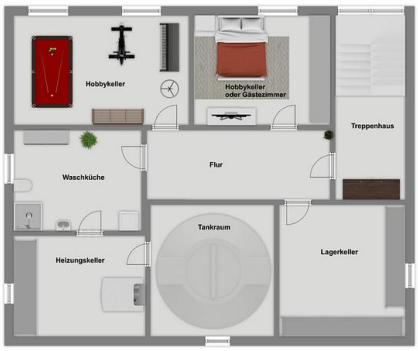









Küche
Speise-kammer
Kinderzimmer
Esszimmer
Treppenhaus
Wohnzimmer
Diele
WC
Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Terrasse


Hobbykeller
Hobbykeller oder Gästezimmer
Treppenhaus
Flur
Waschküche
Tankraum
Lagerkeller
Heizungskeller


AI