



## 92318 Neumarkt

Rarität -

Zwei Häuser auf herrlichem Grund!

Neumarkt - Holzheim



**282,99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1850 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**13**

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        | 282,99 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 1.850 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer            | 13                    |
| Schlafzimmer      | 8                     |
| Badezimmer        | 4                     |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 1935/1995 |
|---------|-----------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |
|-----------------|-------------------|

### Energieausweis

|                |           |
|----------------|-----------|
| Baujahr (Haus) | 1935/1995 |
|----------------|-----------|

### Allgemeine Infos

|               |    |
|---------------|----|
| Gruppennummer | 13 |
|---------------|----|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

Swimmingpool ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Wohnhaus 1:

- Solide Massivbauweise aus Ziegel- & Kalksteinen, voll unterkellert
- Gesamtbauwerk im guten und gepflegten Zustand (Baujahr 1979)
- Wohnfläche ca. 197,99 m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, Wohnküche mit Abstellraum, Bad und Kinderbad, Gäste-WC, geschützte Südterrasse

### Das Erdgeschoss:

- Schöner, offener Wohn-/Essbereich (ca. 56,57m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und Sitzmöglichkeit als Raumteiler.
- Raumhöhe durch die Galerie bis zu ca. 6,45 m
- Esszimmer mit Terrassenausgang
- Küche mit Abstellraum und zusätzlicher Speisekammer
- Einladende Diele mit ansprechendem Windfang und Platz für die Garderobe
- Elternschlafen, kleines Büro und Familienbad in Vollausstattung
- Separates WC
- Durchgängig Buchtafliesen
- Parkettboden im Schlafzimmer
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung

### Das Obergeschoss:

- Die Kinderetage mit 3 Schlafzimmern, Studio und Duschbad mit WC
- Flur im Obergeschoss als Galerie mit indirekter Beleuchtung
- Alle Kinderzimmer und Studio mit Parkettböden

### Das Untergeschoss:

- Direkter Schwimmbadzugang
- Bietet großzügigen Platz zum Verstauen und Lagern
- Insgesamt 7 Kellerräume für Hauswirtschaft, Technik, Vorräte und Wellness
- Sauna mit Ruhezone, Duschbad und separatem WC
- Öl-Zentralheizung mit kellergeschweißtem Tank unterhalb der Terrasse
- Heizkessel Marke Brötje, Bj. 1994

### Wohnhaus 2:

- Errichtet in Massivbauweise, teilunterkellert zu ca. 75 %
- Gesamtbauwerk im guten und gepflegten Zustand (Baujahr 1935)
- Kernsaniert ca. 1995
- Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Wohnküche mit Terrassenzugang, 2 Tageslichtbäder- je mit Wanne oder Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschbecken, Holzofenanschluss, geschützte Terrasse mit Gewächshaus, begehbar von Küche und Wohnzimmer
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Fensterläden
- Öl- Zentralheizung, Marke Viessmann, Bj. 2004
- Wohnhaus 1 und Wohnhaus 2 werden von einem gemeinsamen Öltank versorgt

### Das Erdgeschoss:

- Windfang, Wohnen / Essen, Wohnküche mit Einbauküche inklusive, Terrasse, Duschbad mit WC
- Wohnen/Essen mit Laminatböden, Fliesen in Windfang, Küche und Badezimmer
- Das Obergeschoss:
- 3 Schlafzimmer mit Parkettböden, Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchheizkörper, zweitem WC und Fliesenbelag
- Das Untergeschoss:
- Teilunterkellert zu ca. 75 % für Technik und Lagerzwecke

### Der Spitzboden:

- Begehbar über Treppenhaus, nicht ausgebaut



Pavillon als Schimmbad:

- Nachträglich errichtet
- Beheizt mit Ruheraum und direktem Kellerabgang
- Schwimmbecken ca. 5,0 m x 3,7 m

Gartenhaus mit Veranda und Balkon:

- Errichtet in Massivbauweise (Ziegel) mit einem Wohnraum und einer Schlafetage unter dem Dach
- Inklusive Strom- und Wasseranschlüssen, Fußbodenheizung

Sonstiges:

- Wohnhaus 1: Doppelgarage XL
- Wohnhaus 2: Doppelgarage

Energetische Werte:

- Haus 1: V, 197 kWh, Klasse F, Öl, Bj. 1979/1994
- Haus 2: B, 449,7 kWh, Klasse H, Öl, Bj. 1935/2004

Fazit: Verwirklichen Sie JETZT den Wohnraum für Ihre Familie mit 2 Einfamilienhäuser auf parkähnlichem Grund in ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Neumarkt-Holzheim. Natur- und innenstadtnah mit perfekter Infrastruktur für Groß und Klein. Beide Häuser sind gut für Generationen und ermöglichen gemeinsames Wohnen mit getrennten Haushalten.

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

## Lage

- Gefragte Lage im Stadtteil Neumarkt - Holzheim
- Rundum geschütztes Grundstück in 2.ter Reihe
- Größe ca. 1.850 m<sup>2</sup> in Südausrichtung
- Erschließung über einen Privatweg
- Angenehmes, gewachsenes Umfeld
- Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen, Kindergarten, Grundschule und Stadtbusanbindung fußläufig
- Naturnahe Lage Nähe LGS-Park in 5 Gehminuten

## 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

























