



92318 Neumarkt

Rarität -
Zwei Häuser auf herrlichem Grund!
Neumarkt - Holzheim



282,99 m² **1850 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

13
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	282,99 m ²
Grundstücksfläche	1.850 m ²
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Wohnhaus 1:

- Solide Massivbauweise aus Ziegel- & Kalksteinen, voll unterkellert
- Gesamtbauwerk im guten und gepflegten Zustand (Baujahr 1979)
- Wohnfläche ca. 197,99 m², 8 Zimmer, Wohnküche mit Abstellraum, Bad und Kinderbad, Gäste-WC, geschützte Südterrasse

Das Erdgeschoss:

- Schöner, offener Wohn-/Essbereich (ca. 56,57m²) 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 Vollausrüstung
- Separates WC
- Durchgängig Buchtafelfliesen
- 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 m², 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
- Kunststofffenster 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 Wohntraum für Ihre Familie mit 2 Einfamilienhäusern 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 m² 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













