



92318 Neumarkt

Stilvolles Zuhause mit Einliegerwohnung direkt an der Altstadt!

Neumarkt - Zentrum



375.000 €

Kaufpreis

205,97 m²

Wohnfläche

453 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	205,97 m²
Grundstücksfläche	453 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	6
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1968
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Küche

Einbauküche ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Moderner Bauhausstil verleiht dem Haus eine stilvolle Ausstrahlung
- Geradlinige Architektur – große Fenster – durchdachte Raumaufteilung
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – 6 Zimmer, 2 Büros, ca. 205,97 m² Gesamt-Wohnfläche
- Besonderheiten: Raffstores im Wohnbereich (EG + OG), Bodenbelag mit Fliesen bzw. überwiegend wertiger Stäbchenparkettboden
- Split-Level-Bauweise, Bj. 1968, teilweise renovierungsbedürftig
- Getrenntes Treppenhaus ermöglicht das Wohnen & Leben für 2 selbstständige Parteien
- Haus teilweise unterkellert: Heizungs- und Hauswirtschaftsraum kombiniert, zusätzlich Tank-Raum
- Öl-Zentral-Heizung, Marke VIESSMANN, Bj. 1994
- XXL-Garage mit Platz für 1-2 Autos hintereinander
- Separate Wohnwagen-Garage (Breite ca. 2,75 m, Höhe ca. 3,25 m Länge ca. 7,70 m)
- Pflageleichtes Grundstück mit Süd-Ausrichtung und ca. 453 m²

Die Hauptwohnung (1. Obergeschoss):

- 3 Zimmer + 2 Büros mit ca. 134,32 m² Wohnfläche
- Großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer
- Sonniger Balkon mit Zugang vom Wohnbereich bzw. Eltern-Schlafzimmer
- Esszimmer mit Kaminanschluss
- Kochbereich mit direkt anschließender Speisekammer
- Geräumiges Eltern-Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- 2 Büros bzw. kleine Kinderzimmer (ca. 6 bzw. 8 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Bidet
- Große Dusche außerhalb vom Badezimmer – gegenüber gelegen
- Gäste-WC
- Halbes Stockwerk darunter: Wintergarten als herrliche Sitzfläche (mit Zugang zur Wohnwagen-Garage, als Zustiegsmöglichkeit)

Die Einliegerwohnung (Erdgeschoss)

- Insgesamt 3 Zimmer mit ca. 71,65 m² Wohnfläche
- Schönes, geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Kochbereich mit praktischer Abstelllecke
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss – perfekt als Schlafzimmer bzw. Büro

Durchgeführte Renovierungen:

- Haustüre mit elektronischer Öffnung: 2008
- Gartenzaun, Tür & Tor, Balkongeländer: 2001 (Schätzung)
- Parkettboden: 2001 (Schätzung)
- Dach: 1997 (Schätzung)
- Überdachung Wintergarten: 1996 (Schätzung)

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein stilvolles Zuhause mit Ausbaupotential sucht, das Platzangebot mit der Einliegerwohnung schätzt und die traumhafte Lage direkt an der Altstadt erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!



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

Lage

- Traumhaft – direkt im Stadtzentrum gelegen
- 92318 Neumarkt
- Ruhige Seitenstraße im Wohngebiet
- Beliebte Gastronomie nur ca. 100 m entfernt
- Ca. 150 m bis zur Stadtbushaltestelle
- Ca. 400 m bis zur Altstadt mit sämtlichen Geschäften
- Ca. 500 m bis zum Supermarkt und Bäckerei (Regensburger Straße)
- Ca. 700 m bis zum Bahnhof
- Ca. 850 m bis zum Schloßbad

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















