



## 92318 Neumarkt

Wohn- und Geschäftshaus mit Charme in Zentrumslage,  
Neumarkt - Mariahilfstraße



**550.000 €**

Kaufpreis

**154,92 m<sup>2</sup>** **680 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	83,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	238,24 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1890
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1890
Energieverbrauchskennwert	235,60

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	15



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

---

Das Wohn- & Geschäftshaus:

- Herrliches Grundstück ca. 680 m<sup>2</sup>, eine grüne Oase im Stadtzentrum
- Gefällige Architektur
- Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss mit verbundenem Studio
- Ursprungsbaujahr ca. 1890
- Massivbauweise aus Ziegel, teilunterkellert
- Fachwerkkonstruktion mit Sichtbalken ab Dachgeschoss
- Aktuelle Nutzungen:  
Erdgeschoss: Friseursalon (der derzeitige Inhaber möchte den Salon gerne fortführen)  
Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden: Geräumige 6-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern (freiwerdend)
- Nutzfläche Erdgeschoss ca. 83,32 m<sup>2</sup>, Ladenlokal
- Wohnfläche 1. Obergeschoss ca. 85,92 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, offene Küche, Duschbad
- Wohnfläche Dachgeschoss ca. 69 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer mit Küchenanschlüssen, Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Das Dachgeschoss kann auch als eigenständige, abgeschlossene Wohnung genutzt werden
- Verbundenes Studio, nicht für dauerhafte Wohnzwecke
- Untergeschoss: Teilunterkellert mit 1 Lager-/ Hauswirtschaftsraum und 1 Technikraum
- Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2012
- Garage, Lager und Abstellraum im massiven Nebengebäude

Das Investment:

- Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 238,24 m<sup>2</sup>
- Mietprognose für Kapitalanleger 26.100,- EUR + Nebenkosten (p.a.)
- Mietrendite 4,75 %

Energetische Werte:

- B, 235,6 kWh, Gas, 1890/2011, Klasse G

Fazit:

Wer ein starkes Investment in zentraler Lage sucht, die gefällige Architektur und das Potenzial des Wohn- und Geschäftshauses erkennt, die Sicherheit der Liegenschaft mit 2 Wohnungen und einem Ladenlokal schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot.

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

## Lage

---

- 92318 Neumarkt
- nur 230 Meter in die Neumarkter Altstadt
- Innerstädtisch Wohnen & Arbeiten mit allen Annehmlichkeiten
- Beste Infrastruktur – alles bequem und fußläufig zu erreichen. Ob Einkaufen, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel
- Geschützter Grund, voll erschlossen

## 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















