



## 92318 Neumarkt

# Ihr Familienglück: Charmantes Zuhause wartet auf Sie! Neumarkt - Mühlen



**298.000 €**

Kaufpreis

**110,21 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**383 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

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	110,21 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	383 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	4

### Zustand

Baujahr	1977
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2027
Gruppennummer	12



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Besondere Doppelhaushälfte mit Split-Level-Bauweise
- Wunderbare Gelegenheit für die Familie mit 2 Kindern
- Pflegeleichtes Grundstück liebevoll angelegt
- Garten mit guter Süd-Ausrichtung
- 4 Zimmer mit ca. 110,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie praktische Räume im Untergeschoss
- Gepflegte Einbauküche inklusive
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Pflegeleichter Vinyl- und Korkboden im Erdgeschoss, Parkett- und Teppichböden im

### Obergeschoss

- Baujahr 1977 – Massivbauweise mit Bimsholzblockstein
- Gepflegter Gesamtzustand
- Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks (Niedertemperaturkessel – keine Austauschpflicht)
- Einzelgarage mit direktem Zugang zur Werkstatt sowie weiterführenden Weg zum Untergeschoss
- Praktischem Gartenhaus inklusive
- Gesamt-Grundstück ca. 648 m<sup>2</sup> - fiktiver Anteil lt. Teilungserklärung: 50 % aus 648 m<sup>2</sup> = 324 m<sup>2</sup>
- Tatsächliche Grundstücksfläche eigenes Haus + Garage + Privatgarten: ca. 383 m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück, durch Teilungserklärung aber getrennt
- Bezugsfrei ab 31.03.2027

### Das Erdgeschoss:

- Gepflegter Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Helles, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer
- Separater Kochbereich mit vorgelagertem, geräumigem Stauraum
- Kamin als Blickfang im Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur großen Terrasse mit überdachtem Freisitz (Markise inklusive)
- Helles Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie Anschluss für die Waschmaschine
- Separates WC

### Das Obergeschoss:

- Elternschlafen mit Platz für einen großen Kleiderschrank
- 1. Kinderzimmer mit Zugang zur großen Lagerfläche
- 2. Kinderzimmer bzw. Büro – ideal für Homeoffice
- Zugang zum Spitzboden mit weiterer Staufläche

### Das Untergeschoss:

- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Platz für Regale & Vorräte
- Technikraum mit Öl-Zentralheizung
- Zugang zum Garten

### Durchgeführte Renovierungen:

- 2007: Heizungsanlage
- 2008: Holzofen
- 2011: Terrassenbelag
- 2013: Vinylboden (Wohnzimmer)
- 2015: Innentüren (EG)
- 2016: Elektrisches Garagentor
- 2020: Kunststofffenster (EG)
- 2021: Außenanlagen
- 2024: Dusche
- 2025: Kunststofffenster (Eltern-Schlafen)



Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer für die Familie ein Zuhause sucht, das Potential der Immobilie erkennt sowie die Vorzüge des OT Mühlens schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

---

- Ruhige, naturnahe Lage im Ortsteil "Mühlen"
- 92318 Neumarkt
- 5 Gehminuten bis zur Stadtbushaltestelle "Hutäcker"
- 3 Fahrminuten zum Kindergarten bzw. Kindergrüppe Rot-Kreuz
- Von Grundschule bis Gymnasium, alle Schulen in Neumarkt
- 7 Fahrminuten ins Zentrum
- Schnell stadtauswärts über die Amberger Straße
- 6 Minuten bis zur Autobahnauffahrt Neumarkt (A3), Richtung Nürnberg oder Regensburg
- Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien schnell erreichbar

## 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















