92318 Neumarkt

Saniertes Dreifamilienhaus im Herzen der Altstadt! Neumarkt - Bräugasse

465.000 €
Kaufpreis

178,12 m²
Wohnfläche

141 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178,12 m²
Grundstücksfläche	141 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Wohn-/Schlafzimmer	7
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1962

Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1962

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
Gruppennummer	13

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Kleine Wohnanlage, nur 3 Parteien
- Gesamtwohnfläche ca. 178,12 m²
- Kompaktes Mehrfamilienhaus - Ursprungsbaujahr ca. 1962
- Sanierung und Ausbau Dachgeschoss in 1992
- Geschützter Grund ca. 141 m² in Südwestlage
- Gaszentralheizung, Marke Buderus, Bj. 1993 (keine Tauschpflicht, da Niedertemperaturkessel)
- Teilunterkellert zu ca. 65 %

Wohnung 1:
- 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 58,33 m² Wohnfläche
- Diele, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafen, renovierungsbedürftiges Badezimmer mit Badewanne / Duschaufsatz, WC, Fenster und
WM- Anschlussmöglichkeit
- Durchgängig Dielenböden in Wohn- und Schlafzimmer, Flur und Küche, Fliesen im Badezimmer
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Nutzung des Freisitzes im Innenhof
- Langjährig vermietet

Wohnung 2:
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 67,77 m² Wohnfläche
- Diele, Wohnküche mit Zugang auf die herrliche Dachterrasse nach Südwest, Wohnen, Schlafen, Kind/Büro, renoviertes, innenliegendes Bad mit Badewanne / Duschaufsatz, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC
- Durchgängig Laminatböden in Wohn- und Schlafzimmer mit Küche, PVC im Badezimmer
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gut vermietet

Wohnung 3:
- 2-1/2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss = Dachgeschoss mit ca. 52,02 m² Wohnfläche
- Diele, Küche mit Essplatz, offenes Wohnen mit Balkon, Schlafen, Kleines Büro oder Abstellraum, renoviertes Bad mit Dachflächenfenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Trockenes Untergeschoss:
- Teilunterkellerung zu ca. 65 %
- Jede Wohnung hat ein Kellerabteil für Lagerzwecke
- Gas-Zentralheizung, gewartet und geprüft (keine Tauschpflicht bei Eigentümerwechsel)
- Hebeanlage

Nebengebäude, Innenhof und Sonstiges:
- Freisitz für die Erdgeschosswohnung
- Nebengebäude, dient als Fahrradabstell- und Müllraum
- Bei Bedarf können in unmittelbarer Nähe PKW-Stellplätze angemietet werden, des Weiteren sind öffentliche Parkmöglichkeiten mit Anwohnerausweis im Johannesviertel möglich und der kostenfreie Großparkplatz am Johanneszentrum fußläufig 3 Min. entfernt
- Das Haus ist aufgeteilt, die Teilungserklärung liegt vor
- Gesamtjahreskaltmiete 21.420,- / Rendite 4,6 %

Energetische Werte:
- Verbrauchsausweis, 151,6 kWh, Erdgas, Bj. 1962/1993, Klasse E

Fazit:
Wer ein Mehrfamilienhaus mit solider Substanz in zentraler Altstadtlage sucht, das durch kompakte,

gut vermietbare Wohnungen und nachhaltige Mieteinnahmen überzeugt, findet hier eine klasse Gelegenheit.

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

Lage

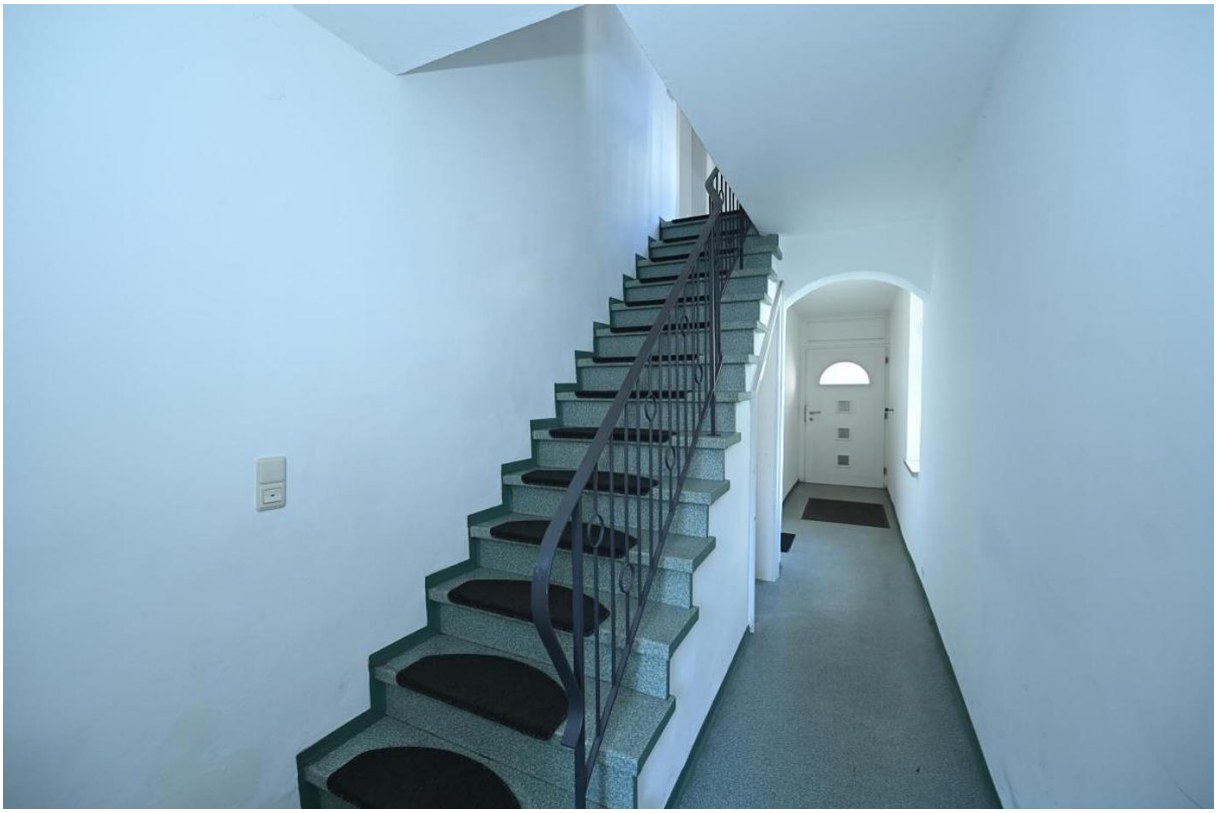
- Im Trend: Charmantes und praktisches Wohnen mit kurzen Wegen
- Gewachsenem Umfeld unweit des Münsterplatzes
- Kindergarten, Schule, lebendiges Stadtzentrum - alles fußläufig erreichbar
- Ideal für alle Generationen
- 5 Min. Laufweg ins Zentrum oder Neuer Markt

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