



92318 Neumarkt

Renoviertes Zuhause mit schönem Grundstück, Neumarkt - Hasenheide



385.000 €

Kaufpreis

102 m²

Wohnfläche

549 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m ²
Grundstücksfläche	549 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für Paare oder kleine Familien
- Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Baujahr 1960
- Sorgfältige Renovierungen verleihen dem Haus einen modernen und zugleich warmen Charakter
- Sonniges Grundstück mit ca. 549 m² und perfekter Südausrichtung für viele helle Stunden im Freien
- Rund ca. 102 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung und viel Tageslicht
- Liebevoll angelegter, pflegeleichter Garten mit sonniger Terrasse und geschütztem Freisitz – perfekt für entspannte Stunden
- Großzügiges Garagengebäude mit Platz für Auto, Hobby und zusätzlichen Stauraum
- Nachhaltige Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage (ca. 4,23 kWp) mit Eigenverbrauch und Einspeisung

Das Erdgeschoss:

- Einladender Eingangsbereich, der die Etagen harmonisch miteinander verbindet
- Praktischer Einbauschränk für Ordnung im Alltag
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit herrlichem Echtholzboden – der Mittelpunkt des Hauses
- Direkter Zugang zur sonnigen, geschützten Terrasse
- Geräumige Küche mit gemütlichem Essplatz – die gepflegte Einbauküche ist bereits inklusive
- Gäste-WC mit Tageslicht

Das Obergeschoss:

- Warme Wohnatmosphäre durch Echtholzböden in den Schlafräumen
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon – ein schöner Rückzugsort
- Helles Kinderzimmer oder ideales Homeoffice
- Stilvolles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

Das Untergeschoss:

- Viel Raum für Vorräte, Hobbys oder praktische Lagermöglichkeiten
- Zwei großzügige Kellerräume
- Öl-Zentralheizung mit drei erneuerten Kunststofftanks (je ca. 750 Liter)

Durchgeführte Renovierungen:

- 2011: PV-Anlage
- 2013: Firstbretter Dach, Gibelseite Dämmputz (Wohnzimmer)
- 2014: Haustüre, Fenster im Treppenaufgang, Gästetoilette & Keller
- 2015: Hausfassade
- 2019: Heizung (Wolf), Bad mit begehbarer Dusche
- 2023: Giebel im Eingangsbereich mit 10 cm gedämmt.
- 2025: 3 Öltanks a 750 Liter, Glasfaseranschluss, Wasserleitung außen (durch Stadtwerke) + innen (Eigentümer)

Durchzuführende Renovierungen:

- Garagendach-Abdichtung

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein Einfamilienhaus in Neumarkt sucht, die durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die



naturnahe Lage der Hasenheide erkennt, der hat JETZT eine tolle Gelegenheit.

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

Lage

Die Lage:

- Wohnen im naturnahen Stadtteil Hasenheide
- 92318 Neumarkt
- Ruhiges Grundstück im gewachsenen Wohngebiet
- Schnelle Anbindungen in die Innenstadt oder Stadtauswärts über B 299
- Ca. 400 bis zur Stadtbushaltestelle Meisenweg
- Ca. 300 m zum Sportgelände des FC Neumarkt-Süd
- Kurzer Weg zum "Ludwig-Donau-Kanal"
- Ca. 3,0 Kilometer ins Zentrum von Neumarkt

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

















