



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Im Paket und gegen Gebot: Eine Etage mit 3 Wohnungen + 1 Garage in stadtnaher Lage, Weinberger Str.!



**395.000 €**

Kaufpreis

**161 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.05.2028
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106.30
Primär-Energieträger	GAS

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	569 €
Aussen-Courtage	3 % inkl. MwSt.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### 1-Zimmer-Wohnung (Nr. 7):

- moderner Vinylboden (Lärchen-Desginboden)
- Bad mit Badewanne und Glasabtrennung, Handtuchheizkörper, Gastherme BJ 2014
- Kunststofffenster (2-fach Isolierverglasung), Baujahr 1999
- moderne Zimmertüren in weiß
- Wohnungstüre überarbeitet, verbesserter Schallschutz
- zeitlose Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte
- praktisches Einbauelement als Abstellraumersatz
- Küche mit Waschmaschinenanschluss

### 2-Zimmer-Wohnung (Nr. 11):

- moderner Vinylboden (Lärchen-Desginboden), wie in Wohnung Nr. 7
- Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper, Gastherme BJ 2013
- weiße Innentüren, teilweise mit Glasausschnitten
- Wohnungstüre überarbeitet, verbesserter Schallschutz
- Kunststofffenster (2-fach Isolierverglasung), Baujahr 2000
- Küche mit Waschmaschinenanschluss

### 3-Zimmer-Wohnung (Nr. 3):

- baujahrentsprechende Ausstattung (Sanitär, Elektrik, Türen etc.)
- Kunststofffenster (2-fach Isolierverglasung), Baujahr 1996

### Allgemein:

- Heizung (Contracting), Baujahr Wärmeerzeuger 2012

### Kosten, die der Mieter direkt an Versorger zahlt:

- Strom für die Wohnung
- Gasdurchlauferhitzer (Warmwasser, Wartung)
- GEZ, Kabelfernsehen, Telekommunikationsanschluss



## Beschreibung

Im Paket und gegen Gebot: Drei Eigentumswohnungen im 2. Obergeschoss:

### 1-Zimmer-Appartement (Nr. 7):

- Komplettsanierung/Modernisierung im Jahr 2014 (Bad, Heizkörper, Küche, Elektrik, Böden, Türen)
- Wohnfläche ca. 41,79 m<sup>2</sup> + Kellerabteil
- Wohn- und Schlafzimmer, Tageslichtbad, Küche mit Zugang auf die Loggia
- seit Juli 2023 vermietet
- monatliche Kaltmiete ab 01.04.26: 392 € (4.704 € p.a.)

### 2-Zimmer-Wohnung (Nr. 11):

- im Jahr 2013 vollständig saniert (Bad, Heizkörper, Elektrik, Böden, Türen)
- neuer Grundriss: Kochen, Essen und Wohnen offen gestaltet
- Wohnfläche ca. 53,70 m<sup>2</sup> + Kellerabteil
- Schlafzimmer mit Balkon, Tageslichtbad, Kochen+Essen/Wohnen
- seit April 2016 vermietet
- monatliche Kaltmiete ab 01.04.26: 379 € (4.548 € p.a.)

### 3-Zimmer-Wohnung (Nr. 3):

- Originalzustand: umfangreicher Modernisierungsbedarf!
- Wohnfläche ca. 64,61 m<sup>2</sup> + Kellerabteil
- Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Küche, Tageslichtbad
- seit Juli 1997 vermietet
- monatliche Kaltmiete ab 01.04.26: 373 € (345 € Wohnung mit Kellerabteil zzgl. 28 € Garage)
- jährliche Kaltmiete: 4.476 €

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Weinberger Straße 46

- zentrumsnahe Lage, ca. 700 m zur Oberen Marktstraße
- Einkauf bequem in unmittelbarer Umgebung (Bäcker/Metzger, Supermärkte etc.)
- Stadtbusverbindung in die Stadt oder zum Bahnhof
- Zugverbindung nach Nürnberg bzw. Regensburg, S-Bahn nach Nürnberg
- Autobahnanschluss A3 nach Nürnberg ca. 37 km, Regensburg ca. 70 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).





























