



## 92318 Neumarkt

# Gepflegtes Reiheneckhaus mit sonnigem Garten! Neumarkt - Zentrum



**435.000 €**

Kaufpreis

**108,44 m<sup>2</sup>** **296,46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

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	108,44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	296,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1983
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1983

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2026
Gruppennummer	12



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Einziehen und Wohlfühlen – ideal für die Familie mit 2 Kindern
- Ruhig gelegenes Reiheneckhaus, das vieles zu bieten hat
- Baujahr 1983 – Massivbauweise mit 30 cm Kalksandstein
- Schön angelegter, pflegeleichter Garten mit Sonnenterrasse – perfekt für die Erholung vom Alltag
- Gute Grundstücksgröße mit ca. 296,48 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße)
- 4 Zimmer sowie 1 Badezimmer und Gäste-WC mit ca. 108,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusätzliche Flächen im Untergeschoss, separater Zugang vom Garten vorhanden
- Gepflegte Einbauküche im Preis inklusive
- Gas-Zentralheizung, Bj. 2011
- Garagen-Stellplatz sowie davor liegender Außenstellplatz
- Zusätzliche Fläche auf dem Grundstück als weiterer Stellplatz nutzbar
- Parktisches Gartenhaus mit Staumöglichkeiten
- Bezugsfrei ab Ende 2026

### Das Erdgeschoss:

- Gepflegter Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe
- Geräumiges und helles Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten sowie zur Terrasse
- Offener Koch- und Essbereich
- Holzwendeltreppe verbindet die Stockwerke harmonisch
- Separates Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Elternschlafen mit Platz für einen großen Kleiderschrank sowie Zugang zum eigenen Balkon
- 2 Kinderzimmer, auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- Tageslichtbad in Vollausstattung
- Zugang zum geräumigen Spitzboden mit weiterer Stauffläche

### Das Untergeschoss:

- Großer Lagerraum mit dahinterliegender, abgetrennter Werkstatt und praktischen Aufgang in den Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Gas-Zentralheizung, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und WC
- Vorratsraum

### Energetische Werte:

- V, 67,9 kWh, Erdgas, Baujahr 2011, Energieeffizienzklasse B

### Fazit:

Wer für seine Familie ein Stadtdomizil zum fairen Preis sucht, den sehr gepflegten Zustand des Hauses erkennt sowie die ruhige Lage zu schätzen weiß, der hat JETZT eine tolle Gelegenheit!

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

## Lage

- Zentrumsnah gelegen, von Natur umgeben – Ihr Rückzugsort mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Ruhige Lage in zweiter Reihe
- 3 Gehminuten bis zur Stadtbushaltestelle "Kerschensteinerstraße"
- 350 Meter bis zum Ärztehaus Neumarkt
- Supermärkte, Bäckerei und Restaurants in direkter Umgebung
- 5 Fahrminuten bis zur Innenstadt bzw. 7 Minuten zum Bahnhof Neumarkt



- Schnelle Wege in die Innenstadt oder stadtauswärts über die B8 bzw. B299
- 15 Fahrminuten bis zur Autobahnauffahrt "Neumarkt" (A3 Richtung Nürnberg oder Regensburg)

## 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















