



92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohnebenen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in stadtnaher Lage!



495.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

454 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m ²
Grundstücksfläche	454 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	3

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.12.2026
----------	------------

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2036
Baujahr (Haus)	1976
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180.50



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, An- und Umbau mit Rheinischer Bims, ca. 30 cm starke Außenwände
- alle Geschossdecken und Treppenanlage aus Stahl-Beton
- Dach: Erneuerung Dachgebälk im Zuge des An- und Umbaus im Jahr 1976, Dämmung und Ausbau des Dachgeschoss in den 1980er Jahren
- Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr 1993
- Fenster: original Holzfenster mit 2-Scheiben-Verglasung
- Keller: Teilunterkellerung, ca. 70%



Beschreibung

Das stadtnah gelegene Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1937 errichtet und 1976 umfassend um- und ausgebaut. Die bis heute bestehende Gebäudestruktur bietet ein hohes Maß an Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an.

Das Anwesen befindet sich auf einem 454 m² großen Grundstück und verfügt über eine Doppelgarage sowie ein praktisches Nebengebäude. Dieses eignet sich ideal als Werkstatt oder als zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere im Obergeschoss Modernisierungsmaßnahmen ergriffen. Durch die Öffnung der Mauer im Jahr 2012 ist ein großzügiges Badezimmer entstanden. Das zeitlos geflieste Bad verfügt über eine große Dusche und präsentiert sich in einem modernen Zustand.

Das Dachgeschoss wurde bereits in den 1980er Jahren ausgebaut und erweitert die Wohnfläche des Obergeschosses erheblich. Aktuell werden die beiden Ebenen gemeinsam genutzt und sind über das zentrale Treppenhaus erreichbar. Eine eigenständige, abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss besteht jedoch nicht.

Insgesamt bietet die Immobilie viel Platz für Familien mit erhöhtem Raumbedarf, mehrere Generationen oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das Haus überzeugt durch seine solide Bausubstanz, die bereits erfolgten Modernisierungen sowie die flexible Grundrissgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Nebengebäude und die Doppelgarage ergänzen das Platzangebot sinnvoll und schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.

Lage

- Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318),
- zentrale bzw. stadtnahe Lage
 - nur 10 Gehminuten bis zum Rathaus bzw. in die Altstadt
 - Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt"
 - KiTa, Kindergarten und Theo-Betz-Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft
 - weiterführende Schulen: beide Realschulen wenige 100 m entfernt, Willibald-Gluck-Gymnasium u. Ostendorfer-Gymnasium nur 1,5 bis 2 Km, FOS bzw. BOS in Neumarkt Stadtsüden
 - Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad ebenfalls in der direkten Umgebung
 - zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete und Grünflächen
 - Cafés, Restaurants, kulturelle Angebote und vieles mehr...
 - gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus
 - Bushaltestelle Neumarkter Stadtbus in der Mariahilfstraße
 - Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
 - Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg, Auffahrt Neumarkt oder Neumarkt Ost
 - Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 70 km, München ca. 140 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.























https://www.nmib.de



https://www.nmib.de



Architektur: G. Schmitt



Architektur: G. Schmitt