



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Modern und stadtnah!

3-Zi.-Maisonettewohnung der Extraklasse mit Loggia und TG-Stellplatz, Neumarkt



**1.170 €**

Kaltmiete

**99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Florian Rotter  
Tel.: 00499181465173  
anfrage@lautenschlager-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.170 €
Warmmiete	1.490 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	260 €
Gesamtbelastung brutto	1.490 €
Kaution	3.690 €
Kautionstext	3.690 Euro

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	15.03.2033
Baujahr (Haus)	2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	59.70
Primär-Energieträger	PELLET

**Zustand**

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung	
Zentralheizung	Pellet	✓
Fußbodenheizung		✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- energiesparende, energieeffiziente Bauweise (KFW 55)
- moderne Pelletheizung, Baujahr 2021
- einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem
- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Zentralschließanlage, Videosprechanlage



## Beschreibung

3-Zimmer-Maisonettewohnung der Extraklasse:

- schickes Wohnensemble mit insgesamt 14 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Häuser
  - 2. Obergeschoss im Vorderhaus (nur 8 Wohneinheiten)
  - Aufzug von der Komforttiefgarage bis ins Dachgeschoss (2. OG)
  - ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 2022/2023
  - perfekte Grundrissgestaltung, ansprechende Architektur
  - großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche
  - Schreiner-Einbauküche inkl. elektrischer Einbaugeräte
- (separater Mietvertrag: 60 Euro brutto/Monat)
- Badezimmer mit großer, bodengleicher Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken
  - Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen und zusätzlichem WC
  - Schlafzimmer und ein Kinderzimmer/Arbeitszimmer im Studio
  - moderne Vinylböden in Eiche-Optik (Bad gefliest)
  - tolle, nicht einsehbare Dachloggia mit idealer Südwestausrichtung
  - Tiefgaragenstellplatz (60 Euro/Monat)
  - Kellerabteil + gemeinschaftlicher Fahrradkeller

## Lage

Neumarkt i. d. OPf. (PLZ 92318), Mattäus-Boegl-Straße

- "Stadtteil" Unterer Weinberg am Fuße des Maria-Hilf-Bergs
- bevorzugte Wohngegend - zentrale und zugleich sehr ruhige Lage
- ca. 1 km bis zum Oberen Markt, Fußläufig in 15 Min. zu erreichen
- Stadtbuslinie (Wildbadstraße, Stadtbuslinie 567)
- Einkaufsmöglichkeiten in der Regensburger Straße
- Grünanlagen, Spielplätze, Kindergarten, Ärztehaus etc. in nächster Nähe
- Zugverbindung nach Nürnberg (S-Bahn) bzw. Regensburg
- Autobahnanschluss A 3 nach Nürnberg ca. 42 km, Regensburg ca. 71 km

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



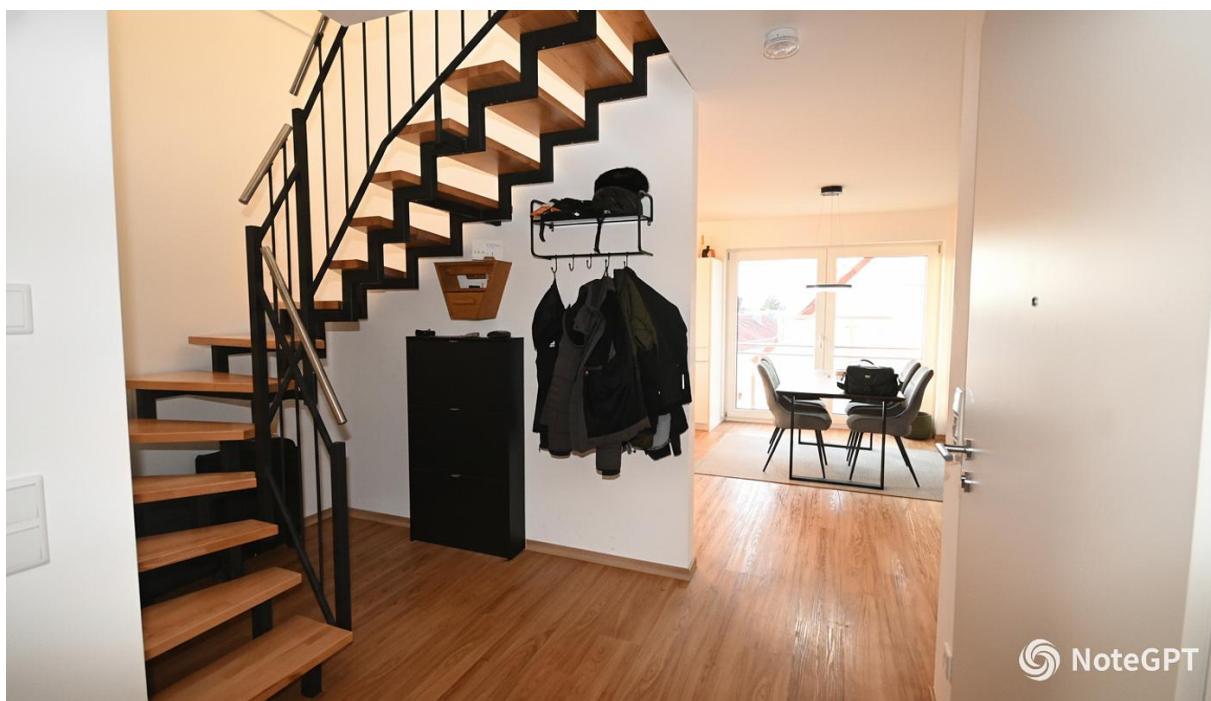








NoteGPT



NoteGPT







