



92318 Neumarkt

Gelegenheit in naturnaher Lage!
Kompakte DHH auf schönem Grund,
Neumarkt - Höhenberg im Tal



285.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

369 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Grundstücksfläche	369 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	4

Zustand

Baujahr	1955
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Haushälfte, der Länge nach geteilt
- Massivbau (Hohlblock und Ziegelmauerwerk)
- Baujahr 1955 – saniert in 2002
- Einbau Gas-Zentralheizung in 1997
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Laminatböden in Nussbaumoptik in allen Wohn- und Schlafräumen
- Erneuerte Innentüren samt Türstöcken
- Wohnfläche ca. 93 m²
- 4 Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum
- Teilunterkellerung zu ca. 40 %

Erdgeschoss:

- Wohnküche als harmonischer Mittelpunkt
- Funktionale Einbauküche inklusive
- Angrenzender Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Renoviertes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Handtuchheizkörper
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Südterrasse ca. 24 m² groß

Dachgeschoss:

- Drei Schlafzimmer oder 2 x Schlafen + Büro
- Mögliches Büro als Durchgangszimmer

Untergeschoss:

- Bruchsteinkeller, als Lager und Technikraum
- Teilunterkellert

Sonstiges:

- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (im Dachboden)
- Doppelgarage
- Nebengebäude als weiteres Lager und Werkstatt
- Das Wohnhaus ist seit 2011 an einen zuverlässigen Mieter vermietet
- Jahreskaltmiete 8.280,- EUR + Nebenkosten
- Bezug nach Vereinbarung

Sanierungen in 2002, außer Heizung, Kanal, Fenster zum Teil in 2005:

- Kunststofffenster und Haustüre mit Isolierverglasung
- Wasser / Abwasser
- Elektrik mit Leitungen (3-Phasen)
- Badezimmer mit allen Armaturen
- Laminatböden
- Dachrinne mit Fassadenanstrich
- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung: 1997
- Kanalsanierung: 2012

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, 349,9 kWh, Gas, 1939/1995, Klasse H

Fazit: Sie suchen ein Wohnhaus mit herrlichem Grundstück und Garten in ruhiger, entspannter Umgebung. Natürlich und naturnah am Rande der Stadt gelegen, dann haben Sie JETZT eine tolle Gelegenheit zum fairen Preis!



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

Lage

- 92318 Neumarkt - Höhenberg im Tal
- Ruhig und grün in Südausrichtung
- Schnell im Stadtzentrum mit allen Annehmlichkeiten (2,4 KM für Einkaufen, Kultur, Ärzte und mehr)
- Schnelle Wege nach Nürnberg und Regensburg über die BAB3 (Abschlussstellen Neumarkt und Neumarkt-Ost)
- Stadtbusanbindung im Stundentakt
- Gestaltetes Grundstück mit viel Grün ca. 369 m², voll erschlossen
- Rundum eingewachsen und geschützt – perfekt für Kinder, Haustiere und Gartenfans

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















