



92318 Neumarkt

Große DHH für die Familie! Wohlfühllage Neumarkt - Wolfstein



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

415.000 €

Kaufpreis

189 m²

Wohnfläche

516 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	189 m²
Grundstücksfläche	516 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig
Gruppennummer	12

Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchskennwert	240,70

Zustand

Baujahr	1965
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓



Beschreibung

Das Haus und der Garten:

- Attraktive Doppelhaushälfte mit ausgebautem Studio
- Ideal für die größere Familie
- Großzügiger Wohnflair: 5 Zimmer inkl. Studio, Wfl. ca. 189 m²
- Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss
- Massivbauweise, voll unterkellert
- Baujahr 1965, Umbau und Erweiterung 1994 (Dachgeschoss)
- Ruhiges, sonniges Grundstück am Waldrand gelegen ca. 516 m², nach Südosten ausgerichtet
- Eingewachsene Gartenanlage mit Freisitz und Hochbeet
- Einzelgarage mit angebautem Nebengebäude für Lagerzwecke

Das Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohn- / Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen und Parkettböden
- Zugang zur geschützten Gartenterrasse in XL
- Gemütliche Wohnküche als Mittelpunkt des Hauses
- Windfang
- Flur mit Einbaugarderobe, Abstellraum und Gäste-WC
- Offenes Treppenhaus mit Treppe in das Obergeschoss

Das Dachgeschoss:

- Großes Eltern-Schlafen
- Zwei Kinderzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Nachträglich ausgebauter Spitzboden mit Waschmöglichkeit
- Zugang über eine im rechten Kinderzimmer integrierte Treppe
- Familienbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch
- Separates Duschbad mit WC

Das Studio:

- Ausgebaut bis unter das Dach mit vielseitigem Nutzen, guter Belichtung und einer Nutzfläche von ca. 57 m²

Das Untergeschoss:

- 1 beheizter Hobbyraum
- 1 Vorratskeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- 1 Heizraum und 1 Tankraum
- Sauna und Duschbad

Ausstattungsmerkmale:

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen,
- Fliesen in Windfang, Flur, Bäder und Gäste-WC
- Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 2006
- Ölkessel, Marke Buderus, Baujahr 2013
- Dacherneuerung mit Wärmedämmung in 1994

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, 240,7 kWh, Öl, Baujahr 1965/2013, Klasse G

Fazit:

Wer ein großzügiges Zuhause für seine Familie in begehrter Lage von Neumarkt sucht, den Charme und die Ruhe am Waldrand schätzt, hat JETZT eine klasse Chance. Das Studio bietet als Mehrwert auch die Möglichkeit für Wohnen für zwei Generationen.

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



Lage

- Gefragte Lage in Neumarkt- Wolfstein
- 92318 Neumarkt
- Unverbaubar, am Waldrand gelegen
- Nahe an der Natur sowie zur Burgruine Wolfstein
- Schnelle Wege zu zwei Autobahnauffahrten der BAB3
- Kindergarten und Grundschule fußläufig
- Stadtbushaltestelle

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















