



## 92318 Neumarkt

# Exklusive Villa mit Poollandschaft in Top Wohnlage! Neumarkt - Woffenbach



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**1.150.000 €**

Kaufpreis

**230 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**908 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	908 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------



## Ausstattung

---

### Bad

---

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

---

- Einbauküche ✓



## Beschreibung

### Das Haus:

- Entdecken Sie Ihren Traum von Luxus und Lebensqualität
- Zeitlose Eleganz trifft auf modernen Komfort
- Villa mit 8 Zimmern, 2 Bäder und ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Familiendomizil + Einliegerwohnung bzw. Behandlungszimmer mit separatem Hauseingang
- Sehr gepflegter Gesamtzustand – zahlreiche Renovierungen durchgeführt - Baujahr 1984
- Bezauberndes Gartenparadies mit schönen Verweilecken
- Oase der Frische: Einladender Pool für entspannte Momente
- Langes Garagenhaus + praktischer Schuppen
- Private Idylle – nicht einsehbares Grundstück mit ca. 908 m<sup>2</sup> als Rückzugsort der Ruhe

### Das Erdgeschoss:

- Großzügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Der Essbereich: Raum für Genuss als Herzstück des Hauses
- Eleganter Wohnbereich mit Kaminofen
- Wärme & Design vereint – ein Platz zum Genießen
- Großer Kochbereich als Gourmet-Oase für Koch-Profis
- Sehr gepflegte Einbauküche inklusive
- Beeindruckende Empfangsdiele mit geschwungener Treppe
- Windfang mit großem Garderobenschrank
- Gäste-WC + Hauswirtschaftsraum
- Zugang zur Einliegerwohnung bzw. Behandlungszimmer
- 2 Räume + stilvolles Duschbad + separater Zugang von außen

### Das Obergeschoss:

- Die Schlafetage als gemütliches Zuhause für die ganze Familie
- Elternschlafen
- 3 Kinderzimmer
- 4. Kinderzimmer oder aktuell Ankleidezimmer
- Badeträume werden wahr: Ein Badezimmer in Perfektion
- Wunderbar & einzigartig gestaltet
- Voll ausgestattet: Zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC, Bidet
- Zugang zum Spitzboden (neu gedämmt)

### Das Untergeschoss:

- Wellnessbereich auf einer Ebene
- Sauna + Ruhebereich sowie Whirlpool + Dusche
- Großer Fitnessraum bzw. Hobbyraum
- 3 Lagerräume + 1 Vorratsraum
- Heizungsraum

### Technische Details:

- PV-Anlage (29,6 kWp) mit Batterie-Speicher (22kWh)
- Solaranlage für Swimmingpool und Whirlpool
- Starkstrom für Wallbox in der Garage vorhanden
- Alarmanlage (Bewegungsmelder im Haus + sichert Fenster im EG + UG sowie Haustüren)

### Durchgeführte Renovierungen:



- 2011: Fenster, Bäder, Einbauküche
- 2015: Gartenanlage inkl. Swimmingpool und Whirlpool, Solaranlage, Alarmanlage, Gas-Zentralheizung, Garten-Drainage
- 2016: Sauna
- 2019: Fassade
- 2022: Dach gedämmt und gedeckt, PV-Anlage

Energetische Werte:

- In Vorbereitung

Fazit: Wer eine exklusive Villa sucht, den Charme des Gartenparadieses inkl. Pool schätzt sowie die Vorzüge der gefragten Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

## Lage

---

Die Lage:

- Herrliches Wohnen in gefragter, ruhiger Lage
- 92318 Neumarkt – Stadtteil Woffenbach
- Nah an der Natur – schnell im Stadtzentrum
- Sehr gute Infrastruktur für den Alltag
- Kindergarten und Grundschule in Lauflage
- Weiterführende Schulen mit dem Fahrrad oder Stadtbus bequem zu erreichen
- Nahversorgung wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei in naher Umgebung
- 15 Gehminuten bis zur Altstadt
- 16 Gehminuten bis zum Bahnhof
- Über Berliner Ring schneller Weg zur Autobahn A3

## 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































