



92318 Neumarkt-Woffenbach

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und zusätzlichem Stellplatz in Neumarkt



225.000 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Sebastian Bohr
Tel.: 09181 465173
anfrage@lautenschlager-immo.de



Lautenschlager Immobilie

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	329 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.08.2028
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	103.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Holz-/Kunststoffisolierglasfenster
- Laminat-, PVC-, Teppich- und Fliesenbodenbeläge
- Wände überwiegend verputzt und getüncht, 1 Zimmer tapeziert
- Holzdecken
- Holztüren mit Holzumfassungszargen und teilweise Glasausschnitten
- automatischer Türöffner mit Sprechanlage



Beschreibung

Sie suchen ein solides Investment? Oder doch lieber etwas zum selbst bewohnen?

Vermietete 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und zusätzlichem Kfz-Stellplatz:

- im Mehrfamilienhaus
- mit großzügiger Essdiele
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- helles Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- im 2. Stock mit Balkon
- Kellerraum (ca. 6 m²)
- Tiefgaragenstellplatz
- zusätzlicher oberirdischer Kfz-Stellplatz
- langfristig vermietet
- 308 € mon. Hausgeld inkl. 41,55 € Rücklagenzuführung (Wohnung)
- Rücklagen zum 01.04.2025: 3.020,91 €

Infos zur Wohnanlage:

- saubere und gepflegte (An)lage inklusive Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- 9 Wohneinheiten im Haus
- Gemeinschaftsflächen/-räume (Trockenraum, Kleingebäude für Fahrräder und Müllbehälter)

Daten zum Mietverhältnis:

- vermietet seit 01.04.1997
- ab 01.07.2025 Mieteinnahmen jährlich 7.968 € (= 664 € monatliche Kaltmiete)

Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Stadtteil Woffenbach

- Nähe zur Natur mit sehr guter Anbindung ins Zentrum und Umgehungsstraße
- hervorragende Infrastruktur im gefragten großen Stadtteil Woffenbach
- Bushaltestelle (Stadtbusanbindung) in unmittelbarer Nähe (stündliche Abfahrt)
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt) für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
- Banken, Kindergarten (Kinderhort, Kinderkrippe) und Grund-/Mittelschule vor Ort
- weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) in der Stadt Neumarkt vorhanden
- Nahversorgung NEUMAX-Einkaufscenter, Nürnberger Straße (Discounter, Supermärkte), Shopping-Center Neuer Markt
- fußläufige Entfernung zur Altstadt und Bahnhof
- schnell angebunden an die Bundesstraßen B 8 und B 299, Autobahn 3 Nürnberg-Regensburg (ca. 5 Pkw-Fahrminuten)
- Entfernungen ca. 40 km nach Nürnberg, ca. 75 km nach Regensburg, ca. 120 km nach München
- Bahnhof Neumarkt mit Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (Regional- und S-Bahn nach Nürnberg)
- hoher Freizeitwert mit Fuß-/Radwegen, Vereinsleben Gesellschaft und Sport (Fußball, Tennis uvm.)

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













