



## 95339 Neuenmarkt

# Großes Haus in ruhiger Lage in Neuenmarkt



**295.000 €**

Kaufpreis

**171,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**806 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	806 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.09.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	314.30
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Küchen und 2 Bäder
- herrlich eingewachsener Garten
- Garage
- Ölzentralheizung
- unterschiedliche Fenstertypen
- Terrasse im EG
- Balkon im 1. OG



## Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses in den 1930er Jahren erbaute und 1974 angebaute Einfamilienhaus anbieten zu dürfen. Das Haus selbst wurde über die Jahre immer von denselben Eigentümern bewohnt und immer wieder instand gehalten. Leider ist es etwas in die Jahre gekommen und bedarf hier und da ein wenig Renovierung. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie sich mit ein wenig handwerklichem Geschick oder professioneller Unterstützung Ihr ganz persönliches Zuhause.

Sie betreten zunächst den älteren Bauabschnitt und finden sich im Flur mit Zugang zum ersten Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Nebenan ist dann das getrennte WC. Gegenüber finden Sie eine große Wohnküche, die von den Eigentümern noch nie benutzt wurde, da es eine zweite Küche im ersten OG gibt. Die Küche ist großzügig und bietet auch einer Essecke genügend Platz. Dahinter angeschlossen befindet sich noch ein Schlafzimmer und ein kleines Büro oder Gästezimmer. Über die große Garderobe gelangen Sie dann in den neueren Anbau und das große Wohnzimmer mit Zugang in den wunderschönen und eingewachsenen Garten. Hier können Sie ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen oder nach einem anstrengenden Arbeitstag auf der Terrasse einfach nur relaxen - die Entspannung kommt hier von ganz alleine. Ganz pfiffig gelöst ist ein zweiter Zugang zum Garten und zur Garage nebst Abstellräumen, den Sie auch über die Garderobe bzw. einen kleinen Abstellraum mit Waschbecken erreichen.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie noch zusätzlich zur 2. Küche ein Bad sowie ein weiteres Schlafzimmer, Wohnzimmer und ein kleines Büro.

Fazit: dieses Haus sieht von außen eher klein aus, von innen ist es aber ein Raumwunder mit viel Platz für die ganze Familie!

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

## Lage

Der schöne Ort Neuenmarkt im Landkreis Kulmbach bietet seinen ca. 3.000 Einwohnern eine gute Infrastruktur.

Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte für den täglichen Einkauf finden Sie vor Ort. Auch Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie eine staatliche Wirtschaftsschule machen kurze Wege möglich. Das gilt auch für Apotheke und Ärzte, sodass eine gute Rundum-Versorgung in Neuenmarkt selbst gewährleistet ist.

Alles Weitere findet sich in Kulmbach oder in Bayreuth, ca. 15 km und 20 km entfernt, aber schnell zu erreichen. Neuenmarkt liegt neben der B 303, über die man gut zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald angebunden ist. Über die Bundesstraße gelangt man schnell an die BAB A9 zu der Ausfahrt Himmelkron. Im dortigen Gewerbegebiet gäbe es schon reichlich weitere Möglichkeiten für Einkäufe etc.

Der Bahnhof Neuenmarkt-Wirsberg liegt an den Linien Bamberg-Hof und Lichtenfels-Bayreuth. Insofern ist man auch mit der Bahn sehr gut in alle Richtungen unterwegs - ein echter Standortvorteil.

In Neuenmarkt leben Sie ruhig und entspannt, abseits des Großstadttrubels. Falls Sie aber nicht darauf verzichten möchten, haben Sie kurze Wege in die nächsten Großstädte.

Fazit: Hier ist das Glück zu Hause - Wohnen und genießen in Neuenmarkt bei Bayreuth.



## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)































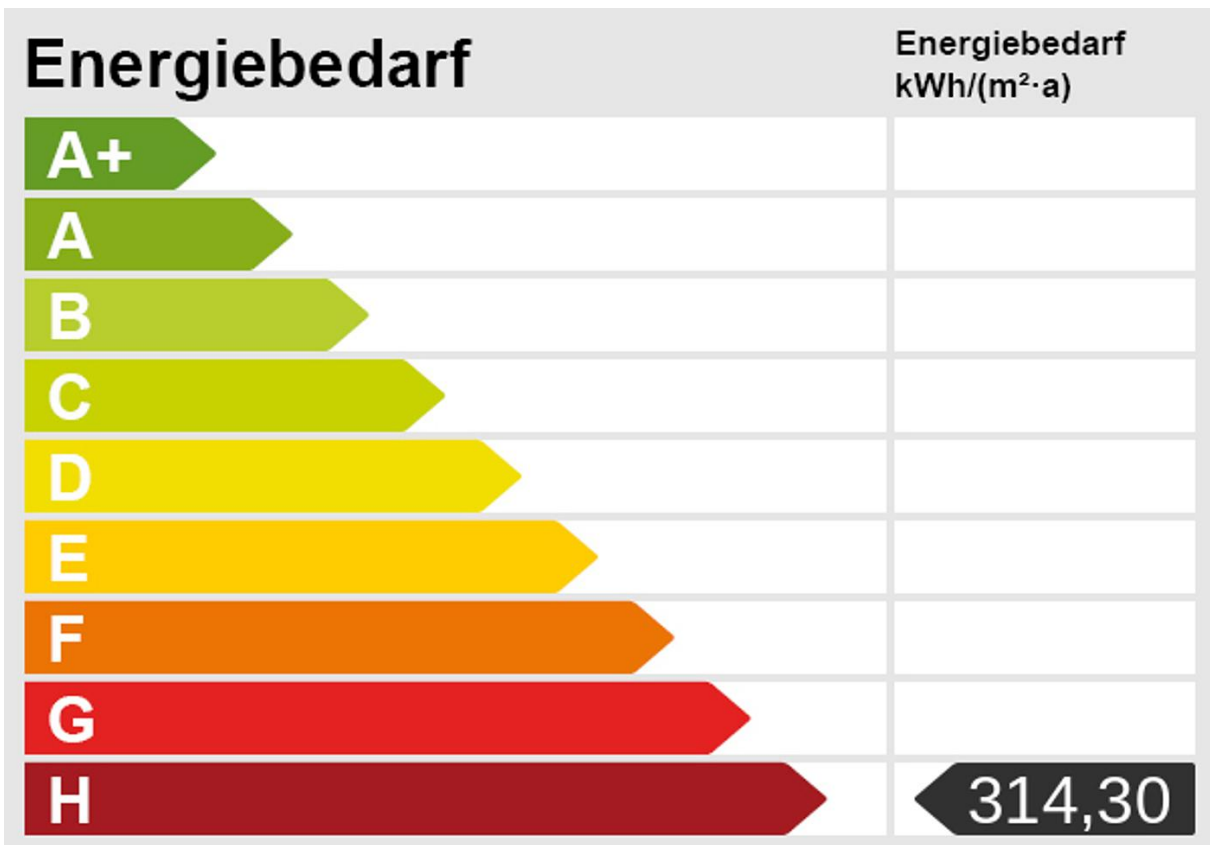


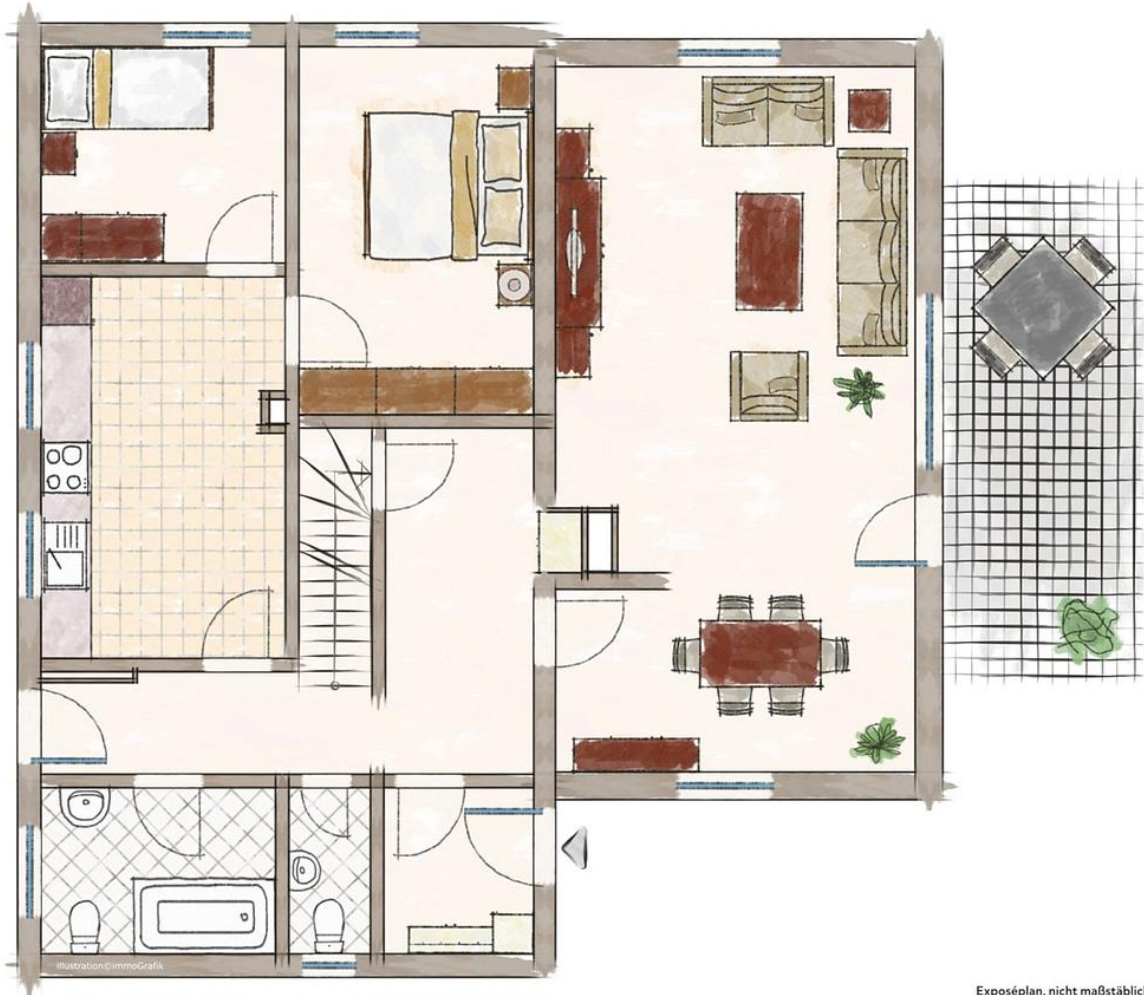






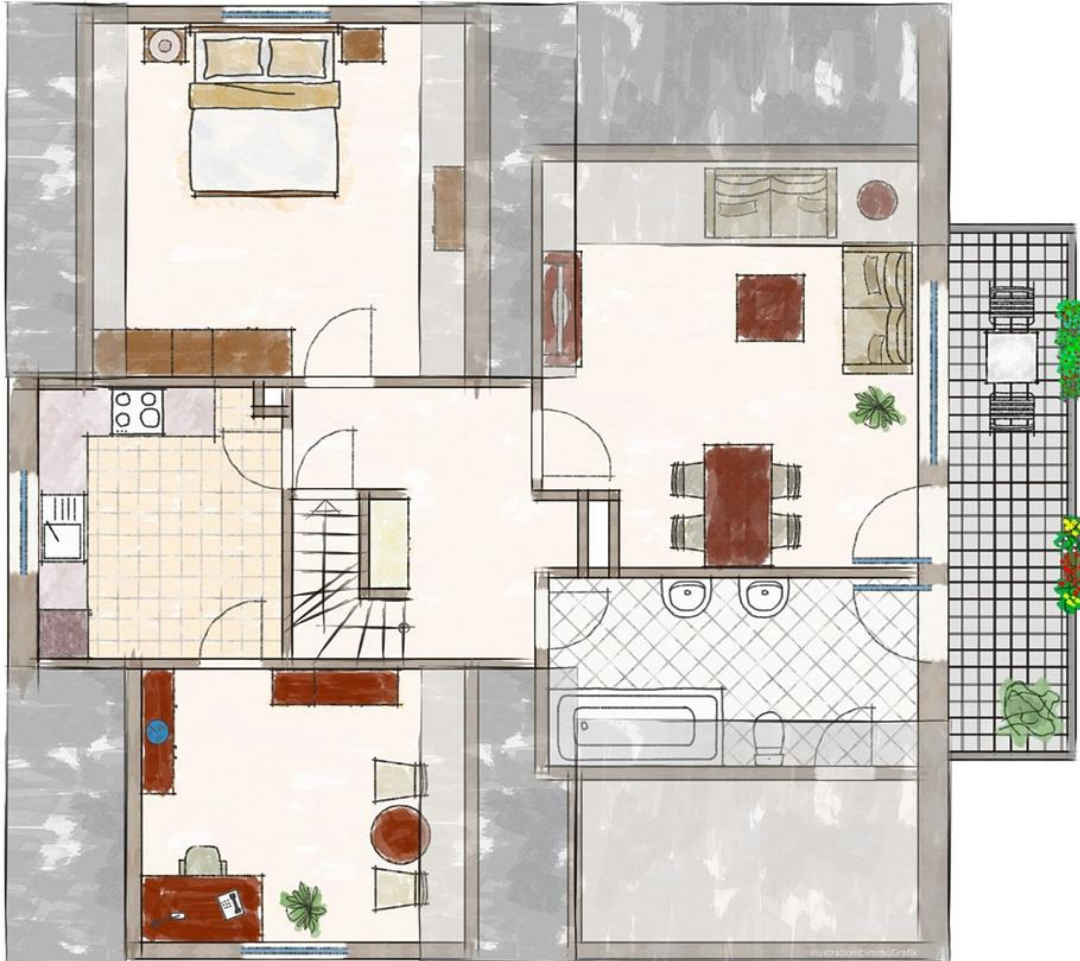






Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

