



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz / Woffenbach Exklusiver Neubau-Erstbezug



**1.500 €**

Kaltmiete

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 125 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                   | 3                    |
| Schlafzimmer             | 2                    |
| Badezimmer               | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 12,15 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze              | 2                    |

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 1.500 € |
| Warmmiete   | 2.000 € |
| Nebenkosten | 370 €   |
| Kaution     | 4.890 € |

### Allgemeine Infos

|              |              |
|--------------|--------------|
| verfügbar ab | 1. Juni 2024 |
|--------------|--------------|



## Ausstattung

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Energieeffizienz KfW 55
- + Außenmauerwerk in Ziegel 42,5 cm WLG 080; Innenmauerwerk ebenfalls Ziegel
- + Kellerausführung als weiße Wanne
- + Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumthermostaten
- + Stahlbetontreppe mit Granitbelag
- + Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung und Kunststoffrollläden grau
- + Haustüre in Aluminium
- + Innenfensterbänke in Bianco Christal
- + Wände weiß; Decken mit Vliestapete
- + Innentüren weiß
- + Böden in Laminat Eiche hell und Fliesen ash (grau)
- + Bad mit Handtuchheizkörper (Elektro)
- + Barrierefrei mit Lift direkt in die Wohnung
- + Tiefgarage



## Beschreibung

---

Modern und exklusiv ausgestattet präsentiert sich diese 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Woffenbach.

Die Räumlichkeiten überzeugen dabei von ihrer Grundrissgestaltung.

Hauptaugenmerk ist das offene Wohnen, Essen und Kochen auf rund 48 Quadratmetern mit Zugang zum sonnigen Balkon. Ein Abstellraum grenzt idealerweise für Vorrat an.

Kurze Wege gibt es zum Schlafen und Arbeitszimmer. Das moderne Bad, welches von seiner Größe und den Materialien überzeugt, lässt sich wunderbar möblieren.

Ein separates Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen die Wohnung.

Ein abschließbares Kellerabteil sowie zwei TG-Stellplätze schließen sich dem Objekt an.

## Lage

---

Woffenbach liegt auf etwa 430 Meter Höhe am Westrand der Stadt Neumarkt.

Der sehr nah an der Innenstadt liegende Stadtteil verfügt über eine eigene Grundschule, zwei Kindergärten und eine Kinderkrippe. Im Zentrum des Stadtteils befinden sich Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zwei Stadtbuslinien (569 und 570) führen in die Innenstadt und zum Bahnhof. Woffenbach ist über die Freystädter Straße und die Woffenbacher Straße an das Stadtzentrum angebunden, außerdem führen drei Anschlussstellen an der Stadtumgehung nach Woffenbach.

Die Immobilie selbst ist nach Südwest ausgerichtet.















