



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

### FEßMEYER6

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.  
Neue 3-Zi.-Wohnung (Nr. 4)  
in kleiner Wohnanlage von Neumarkt



**FEßMEYER<sup>6</sup>**  
Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

**432.300 €**  
Kaufpreis

**75,19 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Sebastian Bohr  
Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 75,19 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                    |
| Schlafzimmer        | 2                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |

#### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 432.300 € |
| Aussen-Courtage | Keine     |

#### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 2027        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

#### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Sommer 2027 |
|--------------|-------------|



## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2027      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- schlüsselfertige Massivbauweise
- Aufzug vom Dachgeschoss bis ins Untergeschoss
- Kellerabteil, Fahrradraum, Tiefgaragenstellplatz
- nachhaltige Wärmeerzeugung durch effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohn-/Schlafträumen und Bädern
- Bodenbeläge nach Bemusterung, moderner Vinylboden, Feinstein, o.Ä.
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage

Energieeffizienzhaus - KfW 40 (QNG):

KfW 40 QNG steht für ein Gebäude, das dem Effizienzhaus-Standard 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entspricht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG) trägt. Der KfW 40 QNG-Standard garantiert somit eine besonders energieeffiziente Bauweise und berücksichtigt gleichzeitig ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien.

Pflichtangaben nach GEG: Energieausweis in Vorbereitung.

Verwendete Bilder [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com): A wooden tray holds a black mug of coffee, a pen, and small eucalyptus sprigs. Soft light bathes a bedroom setting by Putra 1679671492  
[www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com), A contemporary bathroom scene featuring a white sink, light gray soap dispenser, toothbrush holder with toothbrushes, and neatly folded white towels by Fawzy 1770164529  
 Happy young couple in bathrobes smiling and drinking coffee in the morning. Affectionate man and woman enjoying a relaxing weekend together at home or by Vasiliy 1841749944  
 Bicycle handlebar holding green baseball cap and fabric belt in messy bedroom belonging to teenager or young student, casual everyday domestic scene suggesting by DragonImages 1842435570  
 Young couple dressed in white shirts and jeans using digital tablet sitting on the couch at the modern living room by RossHelen 1108469732



## Beschreibung

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

In der Feßmeyerstr. 6 in Neumarkt wird ein modernes Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Wohneinheiten im höchsten Energiesparhaus-Standard KfW 40 QNG gebaut. Entdecken Sie die Zukunft des Wohnens in unserer exklusiven Neubauimmobilie in Neumarkt i.d.OPf.. Das innovative und energieeffiziente Haus verspricht Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz auf höchstem Niveau. Moderne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 43 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> und kombinieren Wohnkomfort mit ausgezeichnete Lage. Genießen Sie die Nähe zur Natur, ohne auf die Vorteile des urbanen Lebens verzichten zu müssen. Unsere Wohnanlage präsentiert sich als nachhaltig, wertstabil und ist eine sichere Investition für die Zukunft. Mit dieser Immobilie investieren Sie nicht nur in ein hochwertiges Zuhause, sondern auch in eine renditestarke Anlage für kommende Generationen. Profitieren Sie als Kapitalanleger zusätzlich von attraktiven steuerlichen Vorteilen: degressive Abschreibung von aktuell 5% - zusätzliche Sonder-Afa von 5% (für 4 Jahre). Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil eines einzigartigen Wohnprojekts, das moderne Lebensqualität mit ökologischer Verantwortung verbindet.

Diese stilvolle Obergeschosswohnung überzeugt durch helle, großzügige Räume und einen modernen, durchdachten Grundriss.

Genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende und einen unvergleichlichen Ausblick über die Umgebung. Lichtdurchflutete Räume und die besondere Lage machen diese Wohnungen zu einem Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen.

Ein gehobenes Wohnambiente, kombiniert mit einer komfortablen Lage innerhalb des gepflegten Mehrfamilienhauses, macht diese Wohnung zur perfekten Wahl für Anspruchsvolle, die Qualität und Lifestyle verbinden möchten.

Weitere detaillierte Informationen zum Bauprojekt erhalten Sie durch unser aussagekräftiges Exposé. Fordern Sie dieses gleich an, wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318) bietet eine ideale Lage mit bester Infrastruktur, Kulturangebot und Erholungsmöglichkeiten.

Die Feßmeyerstraße liegt sehr ruhig in zweiter Reihe, parallel zur attraktiven Regensburger Straße mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und begeistert mit idyllischen Gassen, einer Vielzahl an Geschäften und Boutiquen sowie zahlreichen Restaurants, Cafés und Kneipen, die zum Verweilen einladen. Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten, darunter das Lothar-Fischer-Museum und die Burgruine Wolfstein als Wahrzeichen Neumarkts. Zahlreiche Wander- und Radwege runden das attraktive Freizeitangebot ab.

Bushaltestelle 200 m, Einkaufsmöglichkeiten 350 m  
Bahnhof 1,2 km, Klinikum 3,0 km, Altstadt 2,5 km  
A3 Nürnberg/Regensburg 5,0 km  
Nürnberg 47 km, Regensburg 74 km, München 120 km

Weitere Informationen über..Tourismus & Freizeit..Kultur & Bildung..Verwaltung & Politik..Soziales & Gesundheit..Wirtschaft & Arbeit..  
..und alles Weitere über die Stadt Neumarkt und Umgebung erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).

Verwendete Bilder: 3D Rendering: RENDER VISION, [www.render-vision.com](http://www.render-vision.com)



Neumarkt Stadtpanorama, HaVo Hildebrand, artcomposing

## Sonstige Angaben

Verwendete Bilder [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com): mortgage, people and real estate concept happy couple looking through window at new home Syda Productions 234872850, happy family mother father and child daughter laughing at home JenkoAtaman 268604204, House painter skimming wall Budimir Jevtic 296677798, Wooden tray with stacked bath towels and beautiful flowers on white table in bathroom. Space for text Uuganbayar 620065279, Roof worker or carpenter building a wood structure house construction Michal 630326998, Modern boho interior of living room in cozy apartment. Simple cozy living room interior with light gray sofa, decorative pillows, wooden table with candles and natural decorations vejaa 650797402, Happy american looking middle aged couple goes shopping in a decorated store for the new year Stavros's son 655290587, Zierlauch im Garten in lila Andrea 749503796, Cozy indoor play tent for kids bright room lifestyle comfort pongtap 1175679879, Close up of lamp on side table near sofa. Scandinavian home interior design of modern living room Marko 1197014547, Brown cardboard boxes neatly organized on industrial metal shelving in warehouse Tati 1253695143, Soft pillow and cozy clothes in woven basket held by person in warm home setting Nuchylee 1580010913, Wooden Floating Shelf with Ceramic Cup and Stacked Books Anzt Motion 1597615375, Bright Minimalist Living Room with Beige Sofa and Round Coffee Table Anzt Motion 1597616176, Energieeffizientes Miniaturhaus mit Energieklassen-Skala in grüner Natur. Künstliche Intelligenz KI Imagecreator 1611907945, Cozy white rattan chair with yellow pillows in summer garden DALITALI 1618480227, A woman in a green sweater reading a book in a cozy armchair with a blanket and a cup of tea. sambath 1677383730, Elegant Interior Design Mood Board Featuring Natural Tones, Marble, Wood, Fabrics, and an Olive Branch The Little Hut 1679346455



**FEßMEYER<sup>6</sup>**  
Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

## Neubauwohnungen in Neumarkt

- 8 Wohneinheiten, Aufzug & Tiefgarage
- Nachhaltig – Energieeffizient KfW 40 QNG
- Top Grundrisse – kompakte 2 und 3-Zimmer-Wohnungen
  - Ausschließlich Tageslichtbäder
- Hohe Abschreibung für Kapitalanleger
- 5% degressive AfA + 5% Sonder-AfA
  - Verkauf ohne Käuferprovision



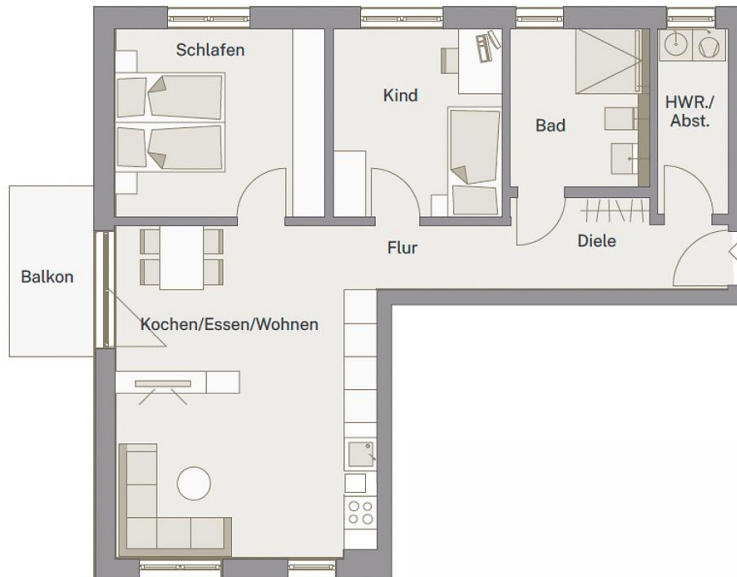


**Lautenschlager Immobilien**





## WOHNUNG <sup>4</sup> im Obergeschoss



|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kochen/Essen/Wohnen | 28,92 m²        |
| Schlafen            | 13,03 m²        |
| Kind                | 10,55 m²        |
| Bad                 | 7,14 m²         |
| Diele               | 5,97 m²         |
| Flur                | 2,84 m²         |
| HWR./Abst.          | 4,33 m²         |
| Balkon              | 2,41 m²         |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b> | <b>75,19 m²</b> |





