



92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Solide Kapitalanlage: Vermietetes Reihennittelhaus mit Garage in Neumarkt-Woffenbach



Lautenschlager Immobilien

350.000 €

Kaufpreis

135 m²

Wohnfläche

227 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
Grundstücksfläche	227 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

- Massive Bauweise; Außen- und Innenwände aus Kalksandstein, Außenwände mit Vollwärmeschutz; Wohnhaustrennwände aus 2 × 17,5 cm Kalksandstein
- Fenster: Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, baujahrsentsprechender Ausstattungsstandard
- Heizung: Öl-Zentralheizung, im Jahr 2007 erneuert
- Dach: Ausgebautes Dachstudio; Dachstuhl und Dacheindeckung befinden sich noch im Originalzustand



Beschreibung

Dieses von einem renommierten Neumarkter Bauträger errichtete Reihenmittelhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, eine familienfreundliche Grundrissgestaltung und seine gefragte Wohnlage im Neumarkter Stadtgebiet.

Das im Jahr 1982 fertiggestellte Haus verfügt über rund 135 m² Wohnfläche. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 227 m² und setzt sich aus mehreren Flurstücken sowie Miteigentumsanteilen zusammen. Das Wohnhaus steht auf dem größten Flurstück mit einer Fläche von ca. 173 m². Hinzu kommen das Garagenflurstück mit ca. 16 m² sowie Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Flächen (Garagenzufahrt und private Gehwege).

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet die Immobilie eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich den Lebensmittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, einem Abstellraum und einem praktischen Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer. Zwei davon eignen sich hervorragend als Schlaf- oder Kinderzimmer, während das dritte mit ca. 8,5 m² ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice, Gästezimmer oder eine Ankleide bietet.

Von großem Vorteil ist das über 30 m² große, ausgebaute Dachstudio. Es eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Elternbereich mit integriertem Homeoffice oder als großzügiger Hobby- und Rückzugsraum für Ihre Kinder.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben den Nutz- und Technikräumen wertvolle Lagermöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Sie ist derzeit vermietet und wird als Kapitalanlage angeboten. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 12.000 € und ermöglicht dem Erwerber von Beginn an regelmäßige Mieteinnahmen. Eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die Wert auf eine nachhaltig vermietbare Immobilie in Neumarkt legen.

Lage

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

- gefragte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
 - Altstadt und Bahnhof bequem fußläufig erreichbar
 - Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung in unmittelbarer Nähe
 - Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt)
 - NEUMAX-Einkaufscenter sowie das Shopping-Center Neuer Markt mit zahlreichen Supermärkten und Fachgeschäften in kurzer Entfernung
 - Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort sowie Grund- und Mittelschule direkt im Stadtteil
 - Weiterführende Schulen in Neumarkt, beide Gymnasien in unmittelbarer Nähe des Stadtteils
 - hoher Freizeitwert durch zahlreiche Fuß- und Radwege, ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige Sportangebote (Fußball, Tennis etc.)
 - Bahnhof Neumarkt mit Regionalbahn- und S-Bahn-Anschluss in Richtung Nürnberg und Regensburg
 - schnelle Anbindung an die B 8, B 299 sowie die A3 (Nürnberg–Regensburg)
- ca. 40 km nach Nürnberg, ca. 75 km nach Regensburg und ca. 120 km nach München

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



 **Lautenschlager Immobilien**











