



92318 Neumarkt

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Balkonen in gefragter Lage!

Neumarkt - Weinberger Straße



1.345.000 €

Kaufpreis

420 m²

Wohnfläche

611 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	420 m²
Gesamtfläche	420 m²
Grundstücksfläche	611 m²
Zimmer	12
Wohneinheiten	12

Zustand

Baujahr	1961
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.345.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1961
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---



Beschreibung

Die Wohnanlage:

- Klassisches Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1961
- Solide Bauweise der frühen 1960er-Jahre
- Kompakter und überschaubarer Baukörper
- 12 Wohneinheiten mit guter Vermietbarkeit
- Grundstücksfläche: ca. 611 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 420 m²
- Funktionale Architektur mit Balkonen
- Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon
- Hausreinigung und Gartenarbeiten an lokale Firmen vergeben
- 3 Gas-Durchlauferhitzer und 9 Elektro-Durchlauferhitzer vorhanden
- Gepflegte Außenanlagen
- Ein Aufzug ist nicht vorhanden, wodurch keine Wartungs- und Instandhaltungskosten für eine Aufzugsanlage entstehen

Die Wohnungen:

- Insgesamt 12 Wohneinheiten

Aufteilung:

- 4 × 2-Zimmer-Wohnungen
- 4 × 1-Zimmer-Wohnungen
- 4 × Appartements

Besonderheiten:

- Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon
- Die Wohnungsgrößen entsprechen der hohen Nachfrage nach kleineren Einheiten
- Die Küchen gehören überwiegend den Mietern
- Pantryküchen in den vier Appartements, gehören den Eigentümern

Weitere Vorteile für Kapitalanleger:

- Überschaubare Objektgröße
- Keine Aufzugskosten
- Sehr gut vermietbare Wohnungsgrößen

Renovierungen und Maßnahmen:

- 2017: Ausbesserungen am Dach
- 2014: Fernwärmeanschluss
- 2011: Mülltonnenhaus angebaut, Balkone neu gefliest, Fassadenrenovierung (ohne Vollwärmeschutz), Kellerwand östlich abgegraben und neu abgedichtet
- 2010: Laubengängen neu gefliest, SAT-Anlage neu, Antennenleitungen über Fassade verlegt, Balkonverkleidung saniert
- 2009: Haus wurde zur Straße hin (nördl.) abgegraben und neu abgedichtet
- 2008: Einblechung am Dach renoviert und ausgebessert
- 2006: Austausch der Fenster – 2 fachverglaste Kunststofffenster
- 2005: Erneuerung der Haustüren (7 Stück)
- Dachsanierung ca. vor rund 25 Jahren
- 11 von 12 Wohnungen renoviert (Aufstellung erfolgt gesondert)
- Stromleitungen größtenteils erneuert

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage sucht, das durch eine solide Substanz, kompakte



und gut vermietbare Wohnungen sowie stabile Mieteinnahmen überzeugt, findet hier eine interessante Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Gute und gewachsene Wohnlage in Neumarkt in der Oberpfalz
- Ruhige Wohnstraße mit angenehmem Wohnumfeld
- Kurze Wege in die Neumarkter Altstadt sowie zum Mariahilfberg
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem erreichbar
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz
- Attraktive Wohnlage mit stabiler Nachfrage nach kleineren Wohnungen
- Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur sorgt seit Jahren für eine sehr gute Vermietbarkeit der Wohnungen.

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















