



**92318 Neumarkt**

Renovierte Wohnung zur Eigennutzung im Erdgeschoss  
Neumarkt - Altenhof



**212.000 €**

Kaufpreis

**56,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	212.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

#### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1992

#### Allgemeine Infos

Gruppennummer	8
---------------	---

#### Zustand

Baujahr	1992
Zustand	teil- /



## Ausstattung

**Bad**

Wanne



Dusche

**Küche**

Einbauküche

**Stellplatzart**

Garage





## Beschreibung

Die Wohnung:

- Moderne Wohnung für Eigennutzer & Kapitalanleger
- Schöner Grundriss mit 2 Zimmern und 56,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2020 umfassend renoviert
- Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse Richtung grünen Innenhof
- Gartenfläche ist Allgemeinfläche (Pflege durch Hausmeister)
- Wohnung in sehr gepflegtem Zustand
- Helles Wohn- und Esszimmer
- Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche (u.a. Herd u. Backofen von Siemens) inklusive
- Geräumiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche in Vollausstattung
- Ansprechender Vinylboden
- Kein Aufzug – niedrige Nebenkosten
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragen-Stellplatz auf Wunsch (18.000,- EUR)
- Frei bis spätestens Herbst 2026 – aktuell von Eigentümerin bewohnt

Durchgeführte Renovierungen:

- 2020: Bad, Böden, Heizkörper im Bad und Wohnzimmer, Anstrich, Einbauküche
- 2023: Kunststofffenster (3-fach) inkl. Rolläden

Die Wohnanlage:

- Gepflegte Immobilie – gut verwaltet – Baujahr 1992
- Insgesamt 59 Wohnungen – nur 6 Wohnungen im eigenen Haus
- Hausverwaltung Grasruck Service GmbH
- Aktuell sind lt. Hausverwaltung keine größeren Instandhaltungen geplant

Energetische Werte:

- V, 91 kWh, Erdgas L, Energieklasse C, Bj. 1992

Fazit: Wer eine Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage sucht, den hervorragenden Zustand schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur
- 92318 Neumarkt
- Stadtteil Altenhof – ein gefragter Wohnort
- Schnelle Wege in die Natur sowie in das Stadtzentrum
- Stadtbushaltestelle um die Ecke
- 600 m bis zu den Supermärkten Kaufland und netto (Altdorfer Straße)
- 750 m bis zum LGS-Gelände und Alten Kanal
- 1,6 km bis zum Stadtzentrum

## 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











