



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Top Lage! Top Zustand!

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Neumarkt i.d.OPf.



**275.000 €**

Kaufpreis

**91,25 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 09181 465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	389 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2028
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	105.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststofffenster (2-fach Verglasung, ca. 2013 erneuert)
- Rollläden an allen Fenstern (außer Fensterfronten zur Loggia)
- Wohnzimmer und Essdiele mit Parkett
- Loggia mit Verbundplatten, Pflanztröge aus Beton, sowie Markise
- Keramikfliesen in Flur, Sanitärräume raumhoch gefliest
- Bad mit Duschwanne, Anschluss Waschmaschinenanschluss (Toplader), separate Toilette
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Teppichböden
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1994, Contracting über Stadtwerke Neumarkt in Planung



## Beschreibung

### Kaufobjekt:

- Eigentumswohnung in gefragter Größe
- Klasse Grundriss - geräumige 3-Zimmer-Wohnung
- im 3. Obergeschoss mit Aufzug
- große Loggia (Westausrichtung, jeweils ein Zugang von Wohnen und Essen)
- Kellerraum

### Modernisierungen/Renovierungen seit Baubeginn:

- Erneuerung der Fenster
- Neugestaltung des Badezimmers + separates WC
- Balkonbelag + Bodenbeläge
- überwiegend Zimmertüren in weiß

### Wohnanlage:

- gepflegte Anlage, laufend renoviert und modernisiert
- freundliche Fassadengestaltung, großes Grundstück
- Wohnanlage bzw. Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 67 Wohneinheiten
- Gemeinschaftsräume (Trockenraum, Fahrradkeller, Mülltonnenhaus)
- freie Kfz-Stellplätze für Anwohner/Besucher
- inklusive Verwaltung und Hausmeisterdienste

### Modernisierungen/Renovierungen der Wohnanlage seit Baubeginn:

- Aufzug, Fassade, Heizung

## Lage

Zentrale Lage = Kurze Wege! Wohnen in absoluter Altstadt Nähe!

Neumarkt (PLZ 92318), Badstraße, zentrumsnahe Lage

- ca. 400 Meter zur Altstadt (Oberer Markt)
- alles bequem zu Fuß erreichbar
- top Einkaufsmöglichkeiten (Altstadt, Shopping-Center Neuer Markt, etc.)
- Stadtbusanbindung
- Bahnhof, wenige Gehminuten (S-Bahnanschluss nach Nürnberg)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).

















