



## 92318 Neumarkt

Gepflegte Gartenwohnung in zentrumsnaher Lage -  
Sofort frei!

Neumarkt - unterhalb Weinberg



**349.500 €**

Kaufpreis

**104,18 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	39

### Zustand

Baujahr	2003
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2003

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	10
---------------	----



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

- Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung:

- Die bequeme Alternative zum Haus
- Klassisch modern & klar strukturiert
- Gepflegte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 104,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Seltene Gelegenheit für den Eigennutzer & Kapitalanleger
- Heller Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und separatem Gäste-WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- Eingewachsener, privater Westgarten – genießen Sie ab Mittag die Sonne
- Separater Kochbereich mit moderner Einbauküche (im Kaufpreis inkl.)
- Große Fensterfront sorgt für angenehmes Tageslicht
- Geräumiges Eltern-Schlafen mit ausreichend Platz für den großen Kleiderschrank
- 1. Kinderzimmer mit vielfältigen Stellmöglichkeiten
- 2. Kinderzimmer flexibel auch also Büro, Gäste oder Hobbyzimmer nutzbar
- Zeitloses Tageslichtbad in Vollausstattung: Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken sowie Handtuchheizkörper
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- XXL-Kellerabteil inklusive
- Stellplätze auf Wunsch: Duplex-Tiefgaragen-Stellplatz 18.000,- EUR & Außenstellplatz 9.000,- EUR
- Sofort einzugsbereit

Die Wohnanlage:

- Gepflegte Immobilie mit stilvoller Architektur
- Renommierter Bauträger: Siebentritt & Donauer Bauträger GmbH
- Baujahr 2003
- Insgesamt 39 Wohnungen
- Gut verwaltet – Hausverwaltung Sollner GmbH
- Mietprognose 14.832,- EUR + NK / Jahr, Rendite ca. 3,9 %

Energetische Werte:

- V, 72,8 kWh, Erdgas, Bj. 2003, Energieeffizienzklasse B

Fazit:

Wer eine 4-Zimmer-Gartenwohnung sucht, die praktische, zentrumsnahe Lage erkennt sowie den guten Zustand schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit zum fairen Preis!

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

## Lage

- Zentrumsnah gelegen, von Natur umgeben – Ihr Rückzugsort mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Wohnen in attraktiver Lage unterhalb des "Weinbergs"
- 80 Meter bis zur Stadtbushaltestelle "Ziegelhüttenweg"
- 4 Minuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt bzw. 8 Minuten zum Bahnhof
- Bäckerei, Metzgerei und Restaurants gleich in der Nähe
- Supermärkte schnell erreichbar
- 3 Fahrminuten zu Ärztehaus Neumarkt
- 9 Minuten bis zur Autobahnauffahrt "Neumarkt-Ost", A3 in Richtung Nürnberg und Regensburg

## 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















