



## 92318 Neumarkt

Kapitalanlage in Zentrumslage!  
Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen  
Neumarkt - Weiherstraße



**165.000 €**

Kaufpreis

**65 m²**

Wohnfläche

**2**

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   | 65 m² |
| Zimmer       | 2     |
| Schlafzimmer | 1     |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1968   |

### Zustand

|         |         |
|---------|---------|
| Baujahr | 1968    |
| Zustand | teil- / |

### Preise & Kosten

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Kaufpreis            | 165.000 €         |
| Heizkosten enthalten | ✓                 |
| Aussen-Courtage      | 3,57 % inkl. ges. |

### Allgemeine Infos

|               |           |
|---------------|-----------|
| verfügbar ab  | Vermietet |
| Gruppennummer | 8         |



**Ausstattung**

| Bad   |   | Bodenbelag |   |
|-------|---|------------|---|
| Wanne | ✓ | Fliesen    | ✓ |
|       |   | Parkett    | ✓ |



## Beschreibung

---

Die Wohnung:

- Schöne Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Balkon nach Südost und einem nach Nordwest
- 2 Zimmer mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helles Wohnzimmer mit Essplatz und Balkonausgang
- Küche – ideal integriert und mit kurzen Wegen
- Einbauküche gehört dem Mieter – dadurch keine Probleme als Vermieter mit der vorhandenen Küche
- Schlafen in schöner Größe und Westbalkon mit Blick in den Stadtpark
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Duschaufsatz und Waschmaschinenanschluss
- Eingangsbereich mit Nische/Abstellraum für Garderobe und mehr
- Kellerabteil inklusive
- Nette, zuverlässige Mieter seit 2021

Die Wohnanlage:

- Wohnanlage mit 24 Wohnungen, verteilt auf 2 Eingänge
- Gepflegter Zustand – Hausverwaltung Keitel, Neumarkt
- Neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 2022 Dach erneuert

Durchgeführte Renovierungen durch Fachfirmen:

- 2022: Dachsanierung
- 2021 Einbau neuer Kunststofffenster
- 2021: Alle Wohnwände gespachtelt, grundiert und gestrichen – Ausführung durch Fachfirma
- 2021 Hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden

Energetische Werte:

- V, 93 kWh, Öl, Klasse C, Bj. 1967/1991

Fazit: Wer eine Wohnung als Kapitalanlage mit einem zuverlässigem Mieter sucht, den idealen Zuschnitt der Wohnung erkennt und die Zentrale innerstädtische Lage schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

---

- Hervorragende Wohnlage
- 92318 Neumarkt
- Direkt an der Altstadt in unmittelbarer Nähe zu Stadtpark und Schlossweiher
- Einkaufszentrum NeuerMarkt inkl. Supermarkt in Lauflage
- Naherholung im Schlossbad & Stadtpark um die Ecke
- Stadtbushaltestelle vor der Haustüre
- Schnelle Wege in Richtung Autobahn

## Sonstige Angaben

---

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



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













