



92318 Neumarkt

Ihr Familienglück: Charmantes Zuhause wartet auf Sie!
Neumarkt - Mühlen



298.000 €

Kaufpreis

110,21 m²

Wohnfläche

383 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,21 m ²
Grundstücksfläche	383 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	4

Zustand

Baujahr	1977
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2027
Gruppennummer	12



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Besondere Doppelhaushälfte mit Split-Level-Bauweise
- Wunderbare Gelegenheit für die Familie mit 2 Kindern
- Pflegeleichtes Grundstück liebevoll angelegt
- Garten mit guter Süd-Ausrichtung
- 4 Zimmer mit ca. 110,21 m² Wohnfläche sowie praktische Räume im Untergeschoss
- Gepflegte Einbauküche inklusive
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Pflegeleichter Vinyl- und Korkboden im Erdgeschoss, Parkett- und Teppichböden im

Obergeschoss

- Baujahr 1977 – Massivbauweise mit Bimsholzblockstein
- Gepflegter Gesamtzustand
- Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks (Niedertemperaturkessel – keine Austauschpflicht)
- Einzelgarage mit direktem Zugang zur Werkstatt sowie weiterführenden Weg zum Untergeschoss
- Praktischem Gartenhaus inklusive
- Gesamt-Grundstück ca. 648 m² - fiktiver Anteil lt. Teilungserklärung: 50 % aus 648 m² = 324 m²
- Tatsächliche Grundstücksfläche eigenes Haus + Garage + Privatgarten: ca. 383 m²
- 2 Wohneinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück, durch Teilungserklärung aber getrennt
- Bezugsfrei ab 31.03.2027

Das Erdgeschoss:

- Gepflegter Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Helles, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer
- Separater Kochbereich mit vorgelagertem, geräumigem Stauraum
- Kamin als Blickfang im Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur großen Terrasse mit überdachtem Freisitz (Markise inklusive)
- Helles Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie Anschluss für die Waschmaschine
- Separates WC

Das Obergeschoss:

- Elternschlafen mit Platz für einen großen Kleiderschrank
- 1. Kinderzimmer mit Zugang zur großen Lagerfläche
- 2. Kinderzimmer bzw. Büro – ideal für Homeoffice
- Zugang zum Spitzboden mit weiterer Staufläche

Das Untergeschoss:

- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Platz für Regale & Vorräte
- Technikraum mit Öl-Zentralheizung
- Zugang zum Garten

Durchgeführte Renovierungen:

- 2007: Heizungsanlage
- 2008: Holzofen
- 2011: Terrassenbelag
- 2013: Vinylboden (Wohnzimmer)
- 2015: Innentüren (EG)
- 2016: Elektrisches Garagentor
- 2020: Kunststofffenster (EG)
- 2021: Außenanlagen
- 2024: Dusche
- 2025: Kunststofffenster (Eltern-Schlafen)



Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer für die Familie ein Zuhause sucht, das Potential der Immobilie erkennt sowie die Vorzüge des OT Mühlens schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Ruhige, naturnahe Lage im Ortsteil "Mühlen"
- 92318 Neumarkt
- 5 Gehminuten bis zur Stadtbushaltestelle "Hutäcker"
- 3 Fahrminuten zum Kindergarten bzw. Kindergrüppchen Rot-Kreuz
- Von Grundschule bis Gymnasium, alle Schulen in Neumarkt
- 7 Fahrminuten ins Zentrum
- Schnell stadtauswärts über die Amberger Straße
- 6 Minuten bis zur Autobahnauffahrt Neumarkt (A3), Richtung Nürnberg oder Regensburg
- Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien schnell erreichbar

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















