



## 92318 Neumarkt

# Renoviertes Zuhause mit schönem Grundstück, Neumarkt - Hasenheide



**385.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**549 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

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	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	549 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für Paare oder kleine Familien
- Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Baujahr 1960
- Sorgfältige Renovierungen verleihen dem Haus einen modernen und zugleich warmen Charakter
- Sonniges Grundstück mit ca. 549 m<sup>2</sup> und perfekter Südausrichtung für viele helle Stunden im Freien
- Rund ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung und viel Tageslicht
- Liebevoll angelegter, pflegeleichter Garten mit sonniger Terrasse und geschütztem Freisitz – perfekt für entspannte Stunden
- Großzügiges Garagengebäude mit Platz für Auto, Hobby und zusätzlichen Stauraum
- Nachhaltige Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage (ca. 4,23 kWp) mit Eigenverbrauch und Einspeisung

### Das Erdgeschoss:

- Einladender Eingangsbereich, der die Etagen harmonisch miteinander verbindet
- Praktischer Einbauschränk für Ordnung im Alltag
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit herrlichem Echtholzboden – der Mittelpunkt des Hauses
- Direkter Zugang zur sonnigen, geschützten Terrasse
- Geräumige Küche mit gemütlichem Essplatz – die gepflegte Einbauküche ist bereits inklusive
- Gäste-WC mit Tageslicht

### Das Obergeschoss:

- Warme Wohnatmosphäre durch Echtholzböden in den Schlafräumen
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon – ein schöner Rückzugsort
- Helles Kinderzimmer oder ideales Homeoffice
- Stilvolles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

### Das Untergeschoss:

- Viel Raum für Vorräte, Hobbys oder praktische Lagermöglichkeiten
- Zwei großzügige Kellerräume
- Öl-Zentralheizung mit drei erneuerten Kunststofftanks (je ca. 750 Liter)

### Durchgeführte Renovierungen:

- 2011: PV-Anlage
- 2013: Firstbretter Dach, Gibelseite Dämmputz (Wohnzimmer)
- 2014: Haustüre, Fenster im Treppenaufgang, Gästetoilette & Keller
- 2015: Hausfassade
- 2019: Heizung (Wolf), Bad mit begehbarer Dusche
- 2023: Giebel im Eingangsbereich mit 10 cm gedämmt.
- 2025: 3 Öltanks a 750 Liter, Glasfaseranschluss, Wasserleitung außen (durch Stadtwerke) + innen (Eigentümer)

### Durchzuführende Renovierungen:

- Garagendach-Abdichtung

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

### Fazit:

Wer ein Einfamilienhaus in Neumarkt sucht, die durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die



naturnahe Lage der Hasenheide erkennt, der hat JETZT eine tolle Gelegenheit.

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

## Lage

---

Die Lage:

- Wohnen im naturnahen Stadtteil Hasenheide
- 92318 Neumarkt
- Ruhiges Grundstück im gewachsenen Wohngebiet
- Schnelle Anbindungen in die Innenstadt oder Stadtauswärts über B 299
- Ca. 400 bis zur Stadtbushaltestelle Meisenweg
- Ca. 300 m zum Sportgelände des FC Neumarkt-Süd
- Kurzer Weg zum "Ludwig-Donau-Kanal"
- Ca. 3,0 Kilometer ins Zentrum von Neumarkt

## 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

















