92318 Neumarkt

Zweifamilienhaus am Stadtzentrum!
Sofort einzugsbereit!
Neumarkt - Zentrum



398.000 €
Kaufpreis

162,89 m²
Wohnfläche

302 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,89 m²
Grundstücksfläche	302 m²
Zimmer	7
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1946

Zustand

Baujahr	1946

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Großes Zweifamilienhaus für den Eigennutzer & Kapitalanleger
- Sofort einzugsbereit
- Insgesamt 7 Zimmer und 3 Bäder auf 3 Geschoss-Ebenen
- Wohnfläche ca. 162,89 m² sowie zusätzliche Flächen im Dachgeschoss (ca. 51,90 m² Nutzfläche)
- 4 PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Grundstück ca. 302 m²
- Pflegeleichter, ruhiger Garten mit überdachter Terrasse auf der Süd-Seite
- Gartenschuppen & Heizungsraum bieten gute Lagerflächen
- Zusätzliche Lagerflächen im kleinen Gewölbekeller sowie im Spitzboden (Zugang jeweils über Falltür)
- Neuwertiges Blockheizkraftwerk für Heizung & Strom (Contracting mit Rödl Energie > somit keine Wartungs- oder Reparaturkosten)
- Produzierter Strom zur Eigennutzung (Vorteil von ca. 600 EUR p.a.) sowie überschüssiger Strom wird eingespeist (ca. 300,- EUR p.a.)
- Zahlreiche Renovierungen bereits durchgeführt
- Wohnung EG mit Schallschutzfenstern

Das Erdgeschoss:
- 2 Zugänge: Haupt-Zugang von Straßen-Seite sowie Neben-Eingang für Wohnung OG
- Großzügiges, helles Wohn- & Esszimmer
- Schöne Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche und wunderbaren Holz-Koch-Ofen
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Aufgeteilter Sanitärbereich: Geräumiger Duschraum sowie separates WC

Das Obergeschoss:
- Großes Wohn- & Esszimmer mit schöner Glas-Schiebetür
- Geräumige Wohnküche mit gepflegter Einbauküche
- Herrliche Dach-Terrasse mit Sonne & Platz
- Schlafzimmer auf einer Ebene
- Badezimmer mit Dusche – verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- Zugang zum Dachgeschoss mit 3 Zimmern und Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und Doppel-Waschbecken)

Durchgeführte Renovierungen:
- 2025: EG Innenanstrich
- 2020: Gasheizung mit Brennstoffzelle
- 2019: EG: Fenster, Einbauküche, Fußbodenbelag, Elektro und Sanitär inkl. Wasserleitungen
- 2018: Holzofen Erdgeschoss
- 1998: Holzofen Obergeschoss,Dacheindeckung, OG und DG: Fenster, Elektro und Sanitär inkl. Wasserleitungen, Fußbodenbelag

Energetische Werte:
- Energieausweis in Bearbeitung

Fazit: Wer ein Zweifamilienhaus in Neumarkt sucht, die zentrale Lage mit all seinen Vorzügen erkennt sowie die durchgeführten Renovierungen schätzt, hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Perfekte, zentrale Lage mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Direkt an der Altstadt und dem Grün-Gürtel gelegen
- Nahe gelegene Cafés, Läden & Parkflächen zum Wohlfühlen
- Kurzer Weg zum Bahnhof Neumarkt (ca. 5 Gehminuten)
- Supermarkt (Edeka Center) mit Bäckerei und Metzgerei um die Ecke
- Nähe zum Alten Kanal lädt zur Erholung in der Natur ein

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












Jeden Tag gibt es
die Möglichkeit
Eines Wunders.















