



92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Zentrumsnahe Lage im Grünen! Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in Neumarkt



950 €

Kaltmiete

116 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Christian Lautenschlager

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Oktober 2025
Ab-Datum	01.10.2025

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.250 €
Heizkosten enthalten	✓
Gesamtbelastung brutto	1.250 €
Kaution	2.850 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.03.2028
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. mit Jalousetten und Plissees
- Wohnzimmer mit Stäbchen-Parkettboden
- moderner Vinyl in Holzoptik in den Schlafräumen
- gefliester Balkon mit Pflanztrogen, sowie Wandlampen und Steckdosen
- Küche mit Fenster und Bad mit Lichtkuppel (elektrische Schließ- und Öffnungsfunktion)
- Kabelfernsehen, Telekommunikationsanschluss
- automatischer Türöffner mit Gegensprechanlage
- Kellerraum mit massiven Wänden, sowie Strom- und Wasser-/Abwasseranschluss)
- Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Duschwanne mit Kabine (Glasklar), -
- Waschmaschinenanschluss im Bad, sowie Toilette, separates Gäste-WC
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Baujahr ca. 2010), Markise, diverse Einbauten, Rauchwarnmelder
- Öl-Zentralheizung



Beschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Etagenwohnung:

- 3. Obergeschoss (Vollgeschoss, ohne Dachschrägen)
- ganz oben, mit schöner Aussicht, kein Aufzug vorhanden
- großer überdachter Balkon (Südwestausrichtung)
- geräumiger Kellerraum, Kfz-Stellplatz bzw. Garage nicht vorhanden
- gewünschte Staffelmiete: Erhöhung ab Mietbeginn alle 3 Jahre 50 € p.a.

Wohnanlage:

- attraktive Architektur (Terrassenhaus), gepflegte Anlage, laufend renoviert und modernisiert
- bewährte Bauträger-Massivbauweise, freundliche Fassade
- kleine Wohnanlage (insgesamt 16 Wohneinheiten, 2 Häuser mit je 8 Wohnungen)
- Gemeinschaftsflächen/-räume (Hauswirtschafts-/Trockenraum, Fahrradkeller, Mülltonnenhaus)
- inklusive Verwaltung, tlw. Hausmeisterdienste (Räum-/Streu-/Winterdienst),
- Hausordnung durch Bewohner (Treppenhausreinigung)

Modernisierungen/Renovierungen ca.:

2001 Heizungsanlage

2002 Dach, Lichtkuppeln

2004/2009 Fassade teilweise, Attika (Westseite)

2005 Fenster

2018 Hausgeingangstürelemente mit Briefkasten- und Klingelanlage

2019 Boden-/Wandfliesen, Keramik (Sanitärräume), sowie Vinylboden

Lage

Viel Natur, am Faberpark!

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Eberhard-Faber-Straße

- bevorzugte Wohngegend, ca. 1 km zur Altstadt
- idyllisch und innerstädtisch gelegen, unmittelbar am Parkgelände
- gute zentrale Wohngegend, alles bequem fußläufig erreichbar
- beste Infrastruktur mit schnellen Wegen, 10 Gehminuten zur Stadtmitte
- Nähe Ganzjahresbad, Stadtpark/Schloßweiher/Neuer Markt
- Knaben- und Mädchenrealschule, Stadtbushaltestelle Mühlstraße
- Bahnhofsnah (ca. 1,3 km, Strecke Nürnberg-Regensburg), S-Bahn nach Nürnberg
- geographische günstige Lage (Autobahnanschluss A3, Nürnberg ca. 37 km, Regensburg 70 km)
- Zugverbindung nach Nürnberg bzw. Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.























