



## 92318 Neumarkt / Hasenheide

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage, Neumarkt-Hasenheide



**398.000 €**

Kaufpreis

**145 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**393 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 145 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 393 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |
| Schlafzimmer      | 5                  |
| Badezimmer        | 1                  |
| separate WCs      | 1                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Stellplätze       | 1                  |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 01.10.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1996        |
| Endenergiebedarf     | 162.10      |
| Primär-Energieträger | GAS         |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1996  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise: ca. 25 cm starke Bodenplatte aus bewehrten Stahlbeton, KG: Stahlbetonwände, ca. 24 cm stark; Außenwände aus Kalksandstein (ca. 24 cm) in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem
- Dach: Satteldach mit großem Zwerchgiebel auf der Südseite und einer Satteldachgaube auf der Nordseite; original Betonpfanneneindeckung, Dachschräge mit PU-Dämmplatten gedämmt + dünne Holzfaserplatte als Aufdachdämmung
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Heizung: Viessmann Gaszentralheizung, BJ 1996
- Fußbodenheizung: Kochen, Essen, Wohnen, Badezimmer und Diele
- Kaminanlage: Zweizügiger Kamin für Heizung und Schwedenhofen im Wohnbereich



## Beschreibung

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage – ideal für die junge Familie!

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1996 bietet mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmern und einem 393 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Familienleben.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Platzangebot auf mehreren Ebenen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich, der sich in Kochen, Essen und Wohnen gliedert und Mittelpunkt des Familienalltags ist. Besonders praktisch ist das zusätzliche Büro, das sich hervorragend für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Ein Gäste-WC rundet diese Etage ab.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Familienbad. Hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Das ausgebaute Dachstudio eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielzimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsbereich.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie zusätzliche Nutzflächen für Hobby, Vorräte und Hauswirtschaft.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Das 393 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Besonders reizvoll ist die Lage am Waldrand. Reicht der eigene Garten einmal nicht aus, beginnt die Natur praktisch vor der Haustür – ideal für Spaziergänge, kleine Abenteuer mit den Kindern oder erholsame Stunden im Grünen.

Eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor runden das Angebot ab.

Ihr Vorteil: Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, bei dem lediglich Schönheitsreparaturen notwendig sind. Somit können Sie Ihr neues Zuhause mit überschaubarem Aufwand ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Eine ideale Gelegenheit für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit Garten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial suchen. Hier können Sie ankommen, sich wohlfühlen und Ihren Familientraum verwirklichen!

## Lage

Neumarkt (PLZ 92318), Stadtteil Hasenheide

- absolut ruhige Wohnlage
- Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort
- Stadtbuslinie 568 (Haltestelle in wenigen Gehminuten)
- diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Regensburger Straße
- Entfernung Stadtzentrum ca. 3,5 km, Ärztehaus ca. 2,5 km
- unmittelbare Anbindung zu den Bundesstraßen B8 und B299
- Zugverbindung nach Nürnberg bzw. Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- Autobahnanschluss A3 nach Nürnberg (ca. 40 km) und Regensburg (ca. 70 km)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).















Grundriss, 1. Etage



Grundriss, 2. Etage



Dachstudio, 40 m²



Haus, 100 m²