92318 Neumarkt

Repräsentatives Wohn- & Bürohaus! Invest als Zukunftsperspektive, Neumarkt



1.730.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

746 m²
Grundstücksfläche

2
Schlafzimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Nutzfläche	561 m²
Bürofläche	340 m²
Grundstücksfläche	746 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	4
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.730.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2000

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	2000

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Ein starker Auftritt für Ihr Unternehmen!
Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus

Das Geschäftshaus:
- Repräsentativ, großzügig und vielseitig
- Großzügiges Geschäftshaus mit einer interessanten Kombination aus Gewerbe- und Wohnbereichen
- Architekt: Michael Gärtner Baufirma: Wittl Beratzhausen – Baujahr 2000
- Grundstück ca. 746 m² – ideal ausgerichtet mit Morgensonne am Büroempfang und Abendsonne im privaten Wohnbereich
- Weitläufige Büroflächen auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilt mit ca. 340 m²
- Zusätzlich ca. 181 m² Kellerfläche und ca. 40 m² Garagenfläche
- Ölzentralheizung von Viessmann (Vitola 200) mit separatem Warmwasserspeicher
- Vollwärmeschutz am Gebäude vorhanden
- Einladender Eingangs- und Empfangsbereich mit großzügiger Fensterfront - ein repräsentativer erster Eindruck für Kunden und Geschäftspartner
- Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre
- Hochwertige Ausstattung mit elegantem Fischgrätparkett, das den Räumlichkeiten einen besonderen Charakter verleiht
- Großzügige Raumzuschnitte mit viel Platz für unterschiedliche Arbeits- und Nutzungskonzepte
- Erdgeschoss mit Empfang, mehreren Büro- und Arbeitsräumen sowie praktischen Nebenflächen
- Obergeschoss mit weiteren Büroflächen, Empfangs- und Wartebereichen
- Massive Granitböden verleihen dem Veranstaltungsraum einen hochwertigen und langlebigen Charakter
- Interessante Raumaufteilung mit Möglichkeiten für Einzelbüros, Besprechungsräume und gemeinschaftliche Arbeitsbereiche
- Die Kombination aus großzügigen Fensterfronten, schönen Bodenbelägen und einer durchdachten Raumaufteilung schafft ein ansprechendes Arbeitsumfeld
- Vielseitig nutzbar – ideal für Dienstleister, Freiberufler, Kanzleien oder andere passende gewerbliche Konzepte
- Ergänzende Lager-, Technik- und Kellerräume im Untergeschoss
- Untergeschoss als "Weiße Wanne" aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt
- Die Fläche im 1. Obergeschoss kann fremdvermietet werden, da getrennte Zählereinheit
- Das Büro 1 und Büro 2 im Untergeschoss kann ebenfalls fremdvermietet werden
- Garage als zusätzliche praktische Ergänzung
- Fassade 2023 umfassend gereinigt und mit hochwertiger Siliconharz-Fassadenfarbe neu gestrichen
- Eine Gewerbeimmobilie mit eigenständigem Charakter, repräsentativem Erscheinungsbild und viel Raum für individuelle Ideen
- Frei nach Absprache

Die Wohnung:
- Wohnen mit Stil und Dachterrasse mit freiem Blick
- Attraktive Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche
- Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich – der Mittelpunkt des täglichen Lebens
- Hochwertige und zeitlose Küche von Gaggenau
- Großzügiges Raumgefühl mit viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden
- Schöner, heller Schlafbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Hochwertiges Kirschbaumparkett verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre und zeitlose Eleganz
- Weiteres Zimmer, ideal für Gäste, Familie oder Homeoffice
- Ein besonderes Highlight: die großzügige Dachterrasse mit freiem Blick über die Umgebung
- Geschützter Außenbereich mit viel Privatsphäre und angenehmer Ruhe
- Durch die erhöhte Lage ein schöner Rückzugsort, etwas abseits des Geschehens

- Platz für gemütliche Abende, entspannte Stunden und das Leben im Freien
- Eine Wohnung, die Großzügigkeit, Wohnkomfort und Individualität miteinander verbindet

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:
Wer für sich, für sein Unternehmen, für seine Familie ein werthaltiges Invest sucht, auf eine attraktive Architektur wert legt, die Bauqualität und den 1-A-Zustand erkennt, hat JETZT in guter Wohn- und Geschäftslage ein klasse Angebot

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

Lage

- Attraktive, gewachsene Wohnlage in der Leipziger Straße mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung
- 92318 Neumarkt
- Angenehmes Wohnumfeld mit guter Anbindung und kurzen Wegen
- Die historische Altstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch vielfältige Sportmöglichkeiten und die reizvolle Landschaft rund um Neumarkt
- Neumarkt – eine wirtschaftsstarke Kreisstadt mit erfolgreichen Unternehmen, attraktiven Arbeitsplätzen und hoher Lebensqualität
- Ideale Lage zwischen den beiden Wirtschaftsstandorten Nürnberg und Regensburg
- Sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A3 sowie die Bahnverbindungen in beide Städte

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











Westen

Süden  Norden

Osten















