



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Abriss oder einmal ALLES neu!

Stark sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Neumarkt



**369.000 €**

Kaufpreis

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**643 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Florian Rotter  
Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 137 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 643 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 10                 |
| Schlafzimmer        | 8                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 369.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 20.08.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1968        |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 317.00      |
| Primär-Energieträger | OEL         |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1968  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, ca. 36,5 cm starke Außenwände
- Geschosse: Keller + zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
- massive Stahlbetontreppenanlage vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Stahlbeton-Massivdecke über jedem Geschoss (KG, EG und OG)
- Heizung: Viessmann Ölzentralheizung, Baujahr 1998
- Dach: Satteldach, original Dachstuhl, Eindeckung mit einfach Betondachsteinen, keine zweigemäße Wärmedämmung
- Fenster: noch immer die 1. Holzfenster aus dem Baujahr 1968
- Elektroinstallation: einfach Ausstattung, technisch überaltert

### Sonstige Angaben:

- Rückbau bis auf das Mauerwerk (Rohbau) unumgänglich
- Grundstück bzw. Bodenbeschaffenheit: optimal, sehr sandig



## Beschreibung

---

- Baujahr 1968
- gem. Bauplan ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, allerdings ohne Dachgeschoss
- Dachgeschoss diente bereits zu Wohnzwecken
- Nutzung als Einfamilienhaus- oder Zweifamilienhaus möglich
- Einfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohn- und Schlafräumen (inkl. Dachgeschoss)
- Zweifamilienhaus: zwei 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ggf. Ausbau des Dachgeschoss zu einer weiteren, zusätzlichen Wohneinheit
- Kellergeschoss: Wohnhaus ist vollständig unterkellert
- Einzelgarage mit Trapezblecheindeckung

## Lage

---

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Föhrenweg

- stadtnahe Lage, angrenzend an dem Stadtteil Wolfstein
- Altstadt fußläufig in guten 20 Minuten erreichbar (Weg führt fast nur durch Parkanlagen)
- KiTa, Kindergarten und Theo-Betz-Grundschule (ca. 1,5 Km) im Wohnumfeld
- weiterführende Schulen: zwei Realschulen (beide etwas mehr als 1 Km entfernt) und zwei Gymnasium im Stadtzentrum sowie FOS bzw. BOS im Neumarkter Stadtsüden
- Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad ebenfalls in der Umgebung
- beliebte Spielplätze im Faberpark und an der Wolfsteinstr. (Waldspielplatz)
- Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt", gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus, Gastronomie und vieles mehr...
- Bushaltestelle Neumarkter Stadtbus quasi vor der Haustüre (Linie Wolfstein)
- Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg, Auffahrt Neumarkt oder Neumarkt Ost
- Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 70 km, München ca. 140 km

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











