



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Werthaltige Wohnlage in Neumarkt!

ZFH mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage



**490.000 €**

Kaufpreis

**256 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**798 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Christian Lautenschlager

Tel.: 09181465173

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

**Lautenschlager Immobilien**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	256 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	798 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	RESERVIERT

### Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.10.2030
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1972
- Dachgeschossausbau inkl. Erker 1979

Bereits erfolgte Sanierungen:

- Dacheindeckung 1994
- Vollwärmeschutz an Westseite 2009
- EG-Wohnung saniert: neues Bad, neue Küche, Böden, usw. 2010
- Öl-Zentralheizung 2010



## Beschreibung

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in top Lage - Nähe Klinikum

3 Wohneinheiten:

- Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Sommergarten und Pool im Garten
- Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche

voll unterkellert

Doppelgarage und Stellplätze vorhanden

herrliches Grundstück mit 798 m<sup>2</sup>

Erdgeschosswohnung aktuell eigengenutzt, somit frei werdend

Obergeschoss und Dachgeschoss vermietet: Kaltmiete gesamt 800 € mtl.

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318)

- bevorzugte Wohngegend, ca. 1 km zur Altstadt
- Stadtbushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt) für den täglichen Bedarf direkt vor Ort
- Nahversorgung Nürnberger Straße (Discounter, Supermärkte), Shopping-Center Neuer Markt
- Banken, Kindergarten (Kinderhort, Kinderkrippe) und Grund-/Mittelschule vorhanden
- weiterführende Schulen: Knaben- und Mädchenrealschule, Gymnasien vorhanden
- geografisch günstige Lage: Autobahnanschluss A3 Nürnberg-Regensburg
- Entfernungen nach Nürnberg ca. 35 km, Regensburg ca. 70 km und München ca. 140 km
- Zugverbindung nach Nürnberg bzw. Regensburg, S-Bahn Linie nach Nürnberg im 20 Minuten-Takt

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





























