92318 Neumarkt

Architektenhaus – Ästhetik & Qualität vereint mit modernem Wohnkomfort!
Neumarkt - Leitgraben



825.000 €
Kaufpreis

144,94 m²
Wohnfläche

527 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,94 m²
Grundstücksfläche	527 m²
Zimmer	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	825.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2006

Zustand

Baujahr	2006

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Beschreibung

DAS GRUNDSTÜCK & DER GARTEN:
- Ca. 527 m² großes, schön eingewachsenes Grundstück
- Gepflegte Grünflächen mit moderner, pflegeleichter Gartengestaltung
- Freiflächen in alle Himmelsrichtungen
- Geschützter Gartenbereich mit viel Privatsphäre
- Großzügige Terrasse als Erweiterung des Wohn- und Essbereichs
- Große Verglasungen verbinden den Innenbereich mit dem Garten
- Geschützter Freisitz – ideal für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden
- Whirlpool im eigenen Garten als besonderes Highlight
- Harmonisches Zusammenspiel aus moderner Architektur, gepflegten Grünflächen und privaten Rückzugsorten

DAS HAUS:
- Individuell geplantes Architektenhaus aus der Feder des renommierten Architekturbüros berschneider + berschneider
- Zeitlose, minimalistische Architektur mit durchdachter Raumgestaltung
- Baujahr 2006 Massive Bauweise mit Stahlbetondecken.
ca. 144,94 m² Wohnfläche, zusätzlich ca. 24,52 m² Nutzfläche ohne Garage
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Offene und minimalistische Raumgestaltung mit schönen Blickbeziehungen in den Garten
- Moderne Materialien und zurückhaltende Farbgestaltung
- Filigrane Treppenkonstruktion als besonderes architektonisches Element
- Elegante Glastrennwände unterstreichen das offene Wohnkonzept
- Südwestbalkon im Obergeschoss
- Garage mit zusätzlichem Stauraum
- Separater Hauswirtschafts- und Technikbereich
- Kurzfristig frei
- Auf Wunsch können vorhandene Möbel und Einrichtungsgegenstände übernommen werden – ideal für einen unkomplizierten Einzug

DAS ERDGESCHOSS:
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Bodentiefe Verglasungen mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Gemütlicher Wohnbereich mit viel Platz für die ganze Familie
- Freistehender Ofen der Firma Ofenhaus Dörfler
- Durchdachte Architektur mit großzügigem Raumgefühl
- Moderne Küche mit offener Küchentheke
- Außergewöhnliches Panoramafenster als besonderer Blickfang in der Küche
- Praktischer Abstellraum direkt neben der Küche
- Separates Zimmer – flexibel als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar
- Gäste-WC mit modernem Waschtisch und farblichen Akzenten
- Filigrane, offen gestaltete Treppe ins Obergeschoss
- Verglaster Eingangsbereich mit besonderem architektonischem Charakter
- Fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen

DAS OBERGESCHOSS:
- Großzügiges Schlafzimmer mit ruhiger, minimalistischer Gestaltung
- Separater Ankleideraum mit viel Platz für Kleidung und Stauraum
- Direkter Zugang zum sonnigen Südwestbalkon
- Balkon als privater Rückzugsort für entspannte Stunden in der Abendsonne
- Weiteres helles und großzügig geschnittenes Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und großzügigem Waschtisch
- Moderne Badgestaltung mit frischen Farbakzenten

- Großes Fensterband im Badezimmer mit schönem Ausblick
- Durchdachte Raumaufteilung mit kurzen Wegen
- Angenehme Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterflächen und viel Tageslicht

PRAKTISCHES & NÜTZLICHES:
- Geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr
- Separater Hauswirtschaftsbereich mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Praktische Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus
- Moderner, verglaster Eingangsbereich
- Integrierte Schranklösungen für zusätzlichen Stauraum
- Weitere Abstellfläche im Spitzboden
- Funktionale Nebenräume ergänzen das durchdachte Wohnkonzept

BAUWEISE & AUSSTATTUNG:
- Individuelle Architekturplanung durch berschneider + berschneider
- Massive Außenwände und Stahlbetondecken
- Holzdachkonstruktion mit naturroter Ziegeldeckung
- Großzügige Fensterflächen mit dunklen Rahmen
- Moderne Glasabtrennungen im Wohn- und Eingangsbereich
- Filigrane, offen gestaltete Treppenkonstruktion
- Zurückhaltende Materialgestaltung mit modernen Bodenbelägen
- Gas-Zentralheizung
- Funktionale Einbauschränke und praktische Stauraumlösungen
- Moderne Gestaltung mit individuellen architektonischen Details

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

FAZIT: Ein außergewöhnliches Architektenhaus in ruhiger, grüner und stadtnaher Lage.
Klare Linien, großzügige Verglasungen und ein schön eingewachsener Garten mit Whirlpool schaffen ein besonderes Wohngefühl. Kurzfristig frei – auf Wunsch auch mit Übernahme der vorhandenen Möbel.

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

Lage

- Idyllische Wohnlage am Leitgraben mit seiner schönen Baumallee
- 92318 Neumarkt
- Ruhiges, grünes und gewachsenes Wohnumfeld im Stadtteil Mühlen
- Die schöne Baumallee entlang des Leitgrabens lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein
- Familienfreundliche Nachbarschaft mit Wohnbebauung
- Die Neumarkter Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar
- Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Schöne Verbindung aus naturnahem Wohnen und den Vorzügen einer stadtnahen Lage
- Ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für alle, die Ruhe und Natur schätzen

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.


KH
KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN



























