



## 92318 Neumarkt

Wohnen ganz oben mit Süd-West-Balkon in beliebter Wohnlage!

Neumarkt - Kohlenbrunnermühle



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**298.000 €**

Kaufpreis

**76,95 m²**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,95 m²
Zimmer	2,5
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	8
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2009

### Zustand

Baujahr	2009
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

---

### Die Wohnanlage:

- Kleine, charmante Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten
- Attraktiver Bau mit ansprechender, zeitloser Architektur
- Baujahr 2010
- Grundsolide Massivbauweise aus Kalksandstein
- Wärmedämmung im KfW-60-Standard
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme
- Gepflegtes Gesamtbild
- Tiefgarage und Stellplätze vorhanden

### Die Wohnung:

- Wohnung im obersten Geschoss – ruhig gelegen und angenehm zurückgezogen
- 2 ½-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Wohnfläche ca. 76,95 m<sup>2</sup>
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als heller Mittelpunkt des Zuhauses
- Süd-West-Balkon / Terrasse für sonnige Nachmittage und entspannte Abende
- Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort zum Abschalten
- Arbeits- / Gästezimmer flexibel nutzbar für Homeoffice oder Besuch
- Tageslichtbad mit freundlicher Atmosphäre
- Diele mit Platz für Garderobe und Ankommen
- Wohnung ist frei
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stilvolle Bodenbeläge
- Videosprechanlage

### Sonstiges:

- Kompetente & zuverlässige Hausverwaltung: Hausverwaltung Keitel, Schopperstraße 1, 92318 Neumarkt

### Energie & Heizung:

- Beheizung über Erdwärme
- Unabhängig von fossilen Energieträgern
- Nachhaltiges Energiekonzept

### Energetische Werte:

- V, Strom/Wärmepumpe, 50 kWh, Klasse B, Bj. 2009

Fazit: Wer eine helle Wohnung im obersten Geschoss sucht, Wert auf einen offenen Wohnbereich, einen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung und eine gepflegte Wohnanlage in der Kohlenbrunnermühle legt, hat hier eine attraktive Gelegenheit.

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

## Lage

---

- Kohlenbrunnermühle – bevorzugte Wohnlage in Neumarkt i.d. Opf.
- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld
- Burg Wolfstein im Rücken
- Natur- und citynah gelegen



- Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung und kurze Wege in die Innenstadt

## 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

















