



## 92318 Neumarkt-Pölling

Mehrfamilienhaus mit Garagen in naturnaher und ruhiger Stadtrandlage von Neumarkt i.d.OPf. - Pölling



Lautenschlager Imm

**990.000 €**

Kaufpreis

**464 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1133 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Christian Lautenschlager  
Tel.: 00499181465173  
anfrage@lautenschlager-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	464 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.133 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	4
Stellplätze	7
vermietbare Fläche	465
Wohneinheiten	6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	1.99
Mieteinnahmen ist	498.240 €
Mieteinnahmen soll	629.280 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.09.2026
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchkennwert	124.55
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

**Befeuerung**

Gas

**unterkellert**

unterkellert

ja

**Beschreibung zur Ausstattung**

- Wohn- und Schlafräume mit Laminat (Holz-Optik)
- Dusch- und Wannenbäder mit Tageslicht
- Holzfenster (überwiegend) mit Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster (Marke Velux)
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner
- Baujahr 1999 (Gas-Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung)
- Ablese-/Abrechnungsfirma für Betriebs-/Nebenkostenabrechnung
- Heizkörper mit Wärmemengenzählern, Abrechnung Wasser/Abwasser nach Personenzahl
- separate Stromzähler für die Wohnungen und Allgemeinstrom (Treppenhaus, Heizung etc.)



## Beschreibung

Mehrfamilienhaus mit 5 Garagen:

- Baujahr ca. 1965, nachträglich erfolgte Modernisierungen/Renovierungen
- Heizung, überwiegend Bodenbeläge, teilweise Badezimmer
- renovierungsbedürftig im Bereich Außenanlagen, Fassade, Fenster, Sanitär etc.
- überwiegend vermietet, derzeit bei einer Wohnung leerstehend
- Mieteinnahmen insgesamt im Jahr 41.520 €
- separates Treppenhaus mit Zugängen zu den Wohnungen und zum Keller
- voll unterkellert mit Kelleraußenaufgang zum Garten
- Grundstücksgröße 1.133 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche
- Rasengrundstück und Baum-/Heckenbestand
- geheimer Hofbereich mit zusätzlichen Kfz-Stellplätzen

Nachfolgend aufgeführte Wohneinheiten:

Erdgeschoss:

- zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (jeweils ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- monatliche Miete 850 € (790 € Wohnung mit Kelleranteil zzgl. 60 € Garage)
- eine Wohnung leerstehend, derzeit zur Vermietung im Angebot (790 € monatliche Miete)

Obergeschoss:

- zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (jeweils ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Whg. links monatliche Miete 850 € (790 € mit Kelleranteil zzgl. 60 € Garage)
- Whg. rechts monatliche Miete 790 € inkl. Kelleranteil

Dachgeschoss:

- zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- monatliche Miete Wohnung Dachgeschoss links mit Kelleranteil 390 €
- monatliche Miete Wohnung Dachgeschoss rechts mit Kelleranteil 440 €

Hinweis: Grundrisspläne vom Dachgeschoss sind nicht vorhanden:

Raumaufteilung jeweils mit Flur, Wohnen/Essen, Küche, Schlafen, Bad/WC

Zusätzlicher Mietvertrag über Garage + großem Kellerraum + 2 Kfz-Stellplätze:

- 140 € monatlich Miete, jährliche Mieteinnahmen 1.680 €

## Lage

In naturnaher Stadtrandlage von Neumarkt i.d.OPf.

Neumarkt (PLZ 92318), Stadtteil Pölling, ca. 3 km in die Innenstadt

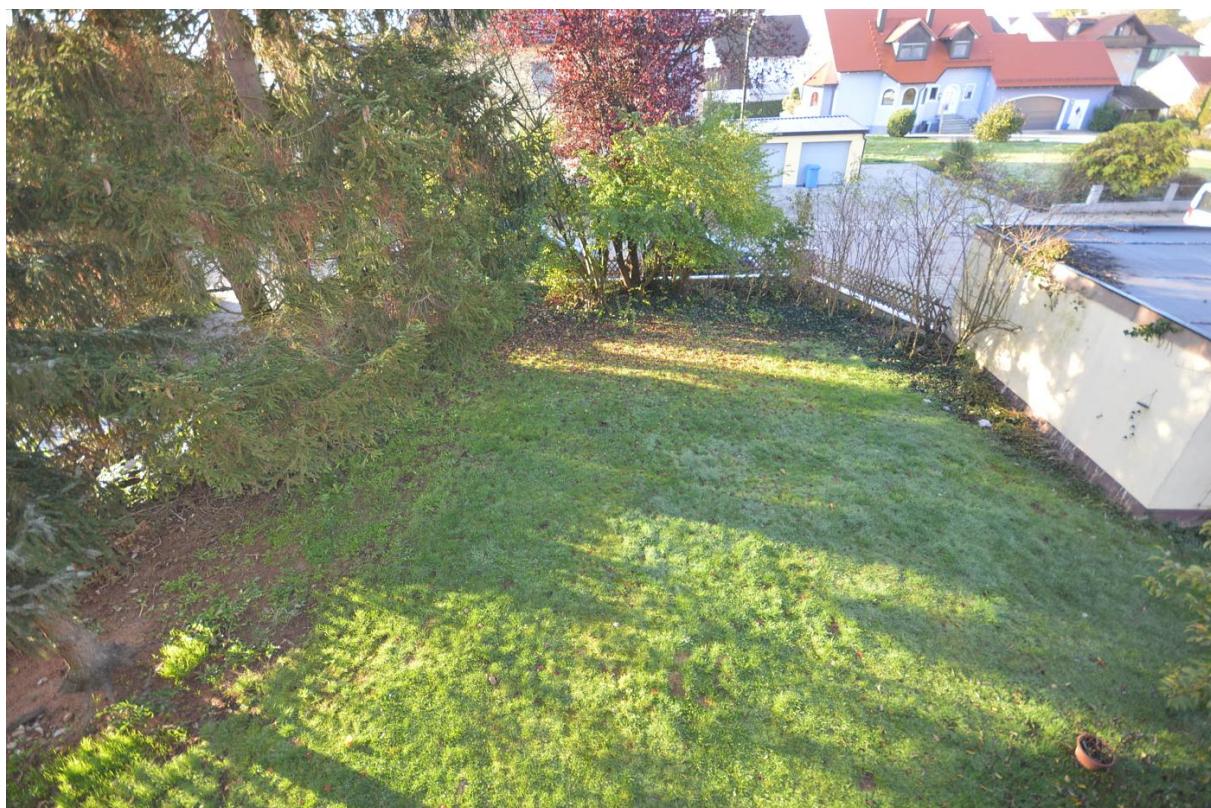
- ruhige Wohnlage am Stadtrand und Maierbach
- Bäckerei vor Ort, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) Nürnberger Straße
- Nähe Klinikum Neumarkt
- Stadtbusanbindung, Bahnhof in Pölling (S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg)

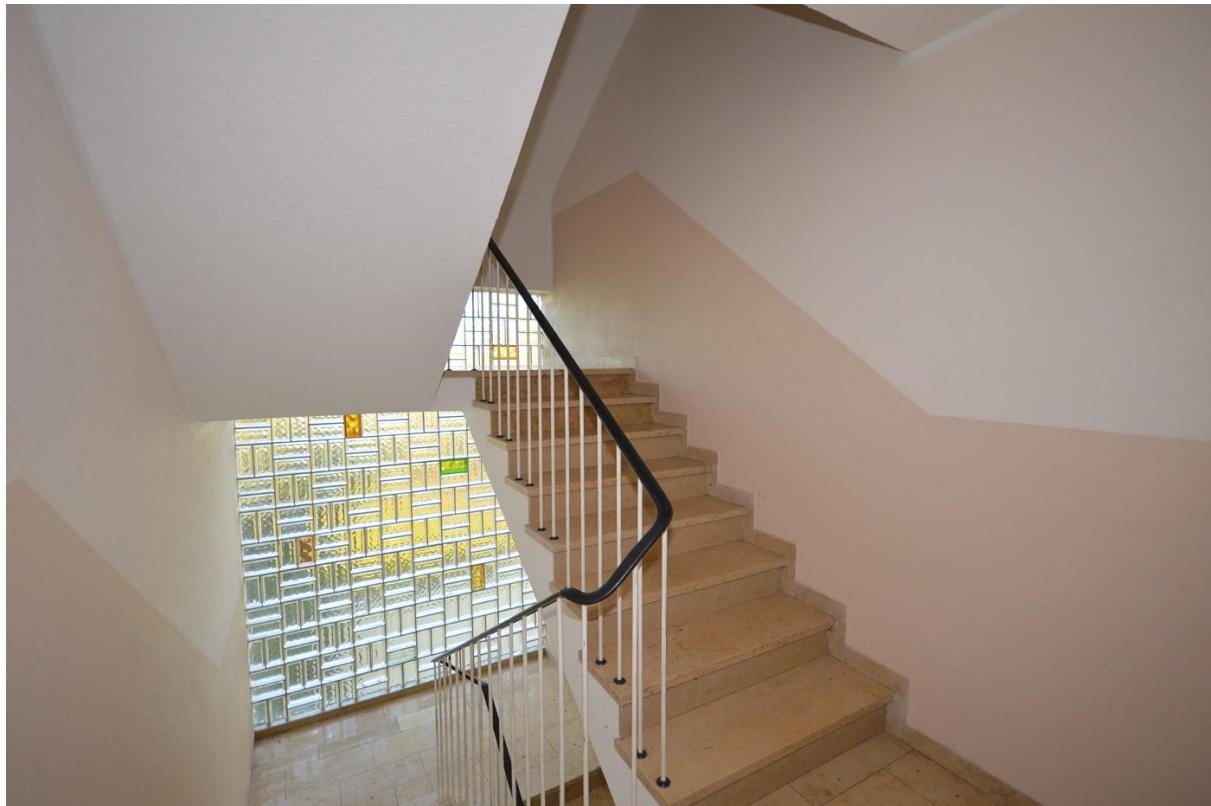
Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).







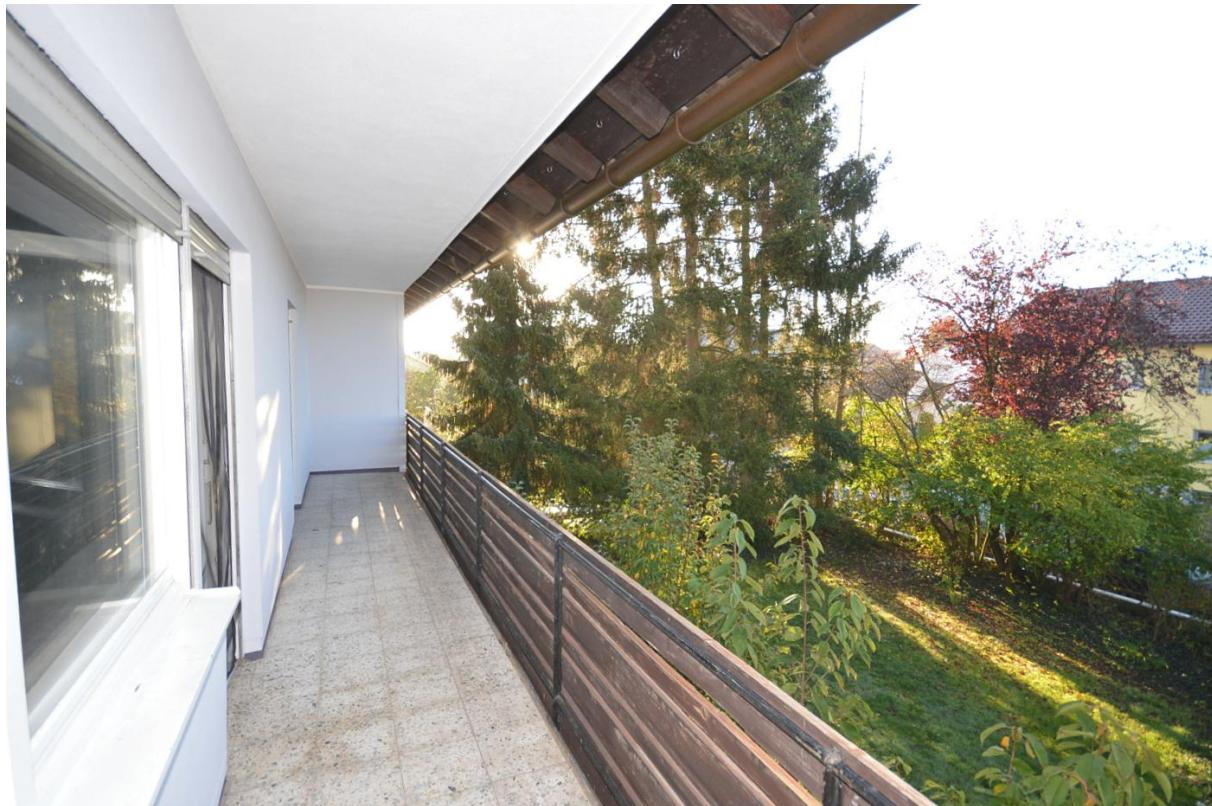












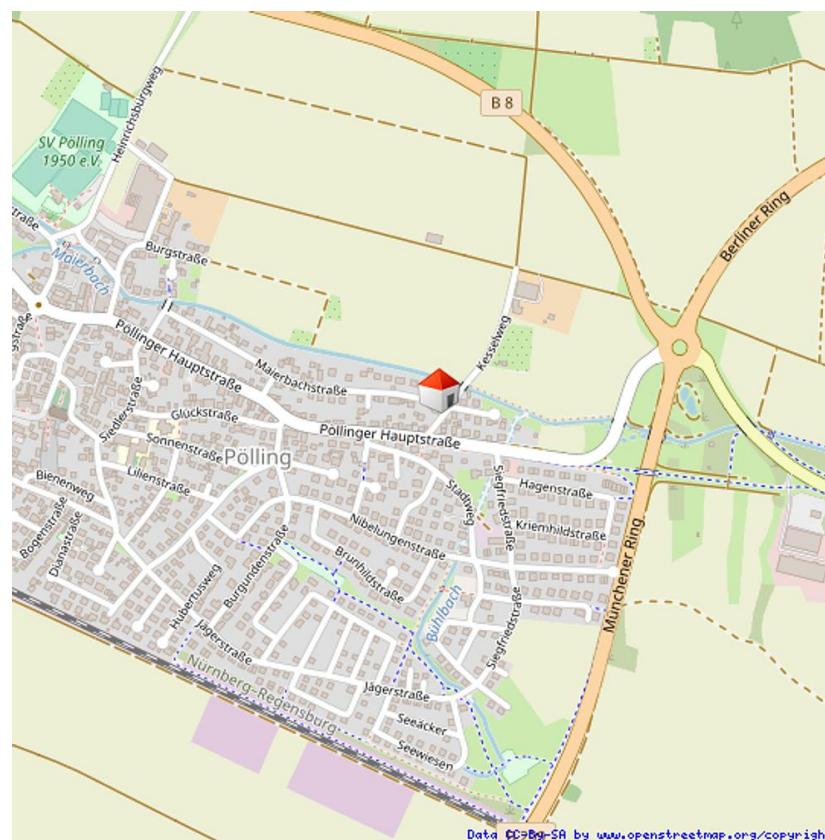


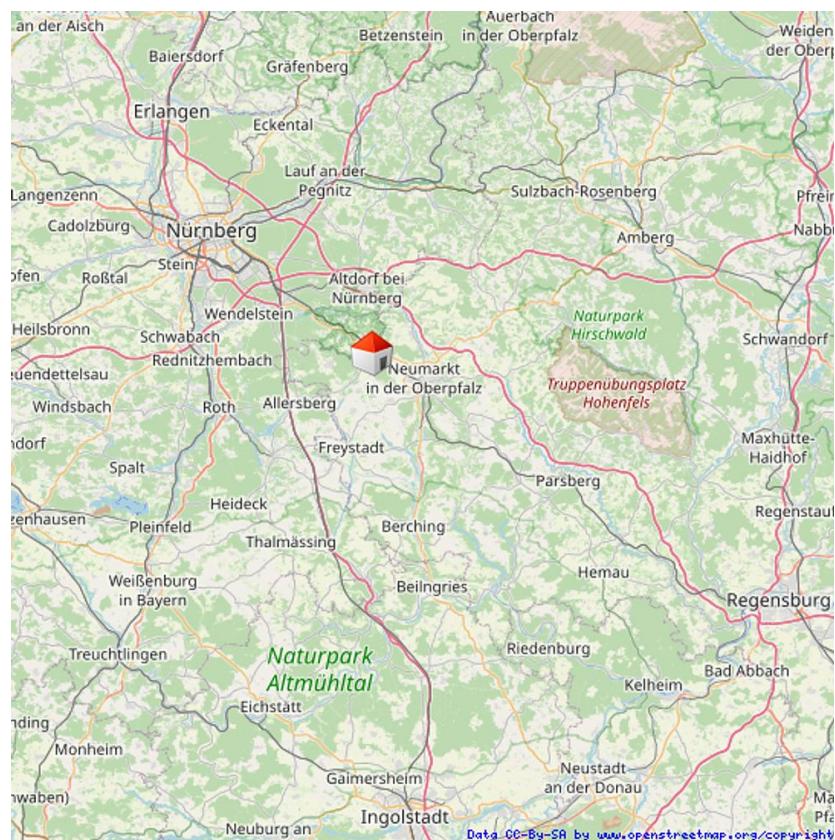












## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+

A

B

C

D

124,55

E

F

G

H