



92318 Neumarkt

Seltenes Angebot!
Individuelles Haus auf schönem Grund
Neumarkt - Wolfsteingebiet



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

675.000 €

Kaufpreis

157 m²

Wohnfläche

1042 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Grundstücksfläche	1.042 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
----------------	------

Zustand

Baujahr	1957
---------	------



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus und der Garten:

- Leidenschaft für Wohnen & Leben
- Attraktives Einfamilienhaus mit individueller Architektur
- Diverse Details schaffen eine besondere Wohn-Atmosphäre
- Großzügiger Wohnflair: 5 Zimmer mit ca. 157,01 m² Wohnfläche
- Zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- Massivbauweise, voll unterkellert
- Baujahr 1957, umfassend saniert in 1993 und 2005/2006
- Zahlreiche Renovierungen wurden bereits durchgeführt, u.a. neues Dach mit Dämmung, neue Fenster mit elektrischen Rolläden, Haustür, Elektrik, Anbau beheizter Wintergarten, Einbau einer Klimaanlage, Parkett- und Granitböden, Kaminofen, Familien- und Gäste- Bad
- Ruhiges, sonniges Grundstück am Waldrand gelegen ca. 1.042 m², nach Süden ausgerichtet
- Eingewachsene und gestaltete Gartenanlage mit Gartenhaus und Freisitz
- Doppelgarage und weitere Parkmöglichkeiten in der Garagenauffahrt

Das Erdgeschoss:

- Schönes Wohn- / Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen und Zugang zum beheizten Wintergarten
- Essbereich als Mittelpunkt des Hauses!
- Offen gestaltete Küche mit zeitloser Einbauküche inklusive
- Kinder- oder Gästezimmerzimmer
- Gästebad mit Dusche / WC
- Flur und Abstellraum

Das Dachgeschoss:

- Großes Eltern-Schlafen, innenliegend verbunden mit dem ausgebauten Spitzboden
- Zweites Kinderzimmer- aktuell genutzt als Ankleide
- West-Balkon mit Blick Richtung Innenstadt
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC

Der Spitzboden:

- Ausgebaut bis unter das Dach als großzügiges Büro mit Panoramafenster, Klimagerät und einer Grundfläche von ca. 39 m²

Das Untergeschoss:

- 1 Hobbyraum mit Wasseranschluss
- 1 Lager- Vorratsraum
- 1 Heiz- und 1 Tankraum
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse

Ausstattungsmerkmale:

- Durchgängig Parkett- und Granitböden (Blue-Pearl- und Terrazzo)

Weitreichende Sanierungs- / Renovierungsarbeiten in 2005/2006:

- Kunststofffenster (2-fach verglast), Haustüre
- Programmierbare, elektronische Außenjalousien
- Wärme gedämmte Außenfassade
- Dacheindeckung mit Dämmung
- Sämtliche Spengler arbeiten in Kupfer
- Kaminsanierung für Kaminofen
- Anbau beheizbarer Wintergarten mit Granitboden (Terrazzo)
- EG und OG Granitboden (Blue Pearl)
- Echtholzparkett Kirsche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Bad Erdgeschoss komplett neu mit Dusche
- Bad Obergeschoss mit Badewanne



- Alle Heizkörper erneuert, teilweise flach
- Einbau des Kaminofens
- Einbauküche in Weiß - Hochglanz mit Miele Elektrogeräten

Weitere Maßnahmen:

- 2020: Holzgartenhaus 20 qm mit Kunststofftüren 3-fach zu öffnen
- 2024: Klimaanlage im Obergeschoss + Dachgeschoss Mitsubishi
- 2023 Einbau einer elektronischen Steuerungsanlage mit Außentemperaturfühler in die Öl-Zentralheizung mit Stand-by-Modus, neuer Warmwassersteuerung, Nachtabenkung und Einbau diverser neuer Pumpen
- Bezug kurzfristig möglich

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, 133,3 kWh, Öl/Stückholz, Baujahr 1957/1993/2006

Fazit: Wer ein Zuhause in einer top Lage von Neumarkt sucht, den Charme durch die Architektur des Hauses erkennt sowie die Ruhe am Waldrand schätzt, hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

Lage

- Gefragte Lage in der Siedlung Wolfstein
- Nahe an der Natur sowie zur Burgruine Wolfstein
- Schnelle Wege zu zwei Autobahnauffahrten der BAB3
- Kindergarten und Grundschule fußläufig
- Stadtbushaltestelle

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















