



92318 Neumarkt

Gut für Generationen!
Zweifamilienhaus auf schönem Grund,
Neumarkt - Pölling



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

360.000 €

Kaufpreis

194 m²

Wohnfläche

634 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	194 m ²
Grundstücksfläche	634 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1933
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1933
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Anwesen:

- Klassisches Anwesen für 1 bis 2 Familien
- Geschütztes, eingewachsenes Grundstück mit ca. 634 m²
- Garten als Spielwiese für die Kids
- 6 ½ Zimmer mit insgesamt ca. 194 m² Wohnfläche
- 2 Garagenstellplätze mit elektrischen Sektionaltoren und Vorbereitung für E-Mobilität
- Holzschuppen für zusätzliche Lagerzwecke, Holzvorräte, Gartenmöbel-/geräte

Das Erdgeschoss:

- Großzügige 2 ½ Zimmer mit Wohnküche, hellem Duschbad und Abstellraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit versetzten Ebenen, Kachelofen und Garten-Ausgang
- Gemütliche Esszimmer bietet Platz für die Eckbank und mehr
- Garderobe
- Zusätzlicher Freisitz vor der Haustüre

Das Obergeschoss:

- Schlafetage für die große Familie oder eigenständige 4-Zimmer-Wohnung
- Wohnzimmer mit Essplatz
- Großes Eltern-Schlafen mit guten Stellmöglichkeiten
- 2 geräumige Kinderzimmer oder Gast/Büro
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschvorrichtung
- Küche mit Balkonausgang
- Abstellraum in der Wohnung gelegen
- Wohnung aktuell noch vermietet, frei Sommer 2025

Das Untergeschoss:

- Teilunterkellerung
- Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum und Waschküche kombiniert
- Gas-Zentralheizung, Marke VISSMANN, Baujahr 1994 (Niedertemperaturkessel ohne Tauschpflicht), Warmwasserversorgung über Elektroboiler

Sonstiges:

- Ursprungsbaujahr ca. 1933, Erweiterung und Aufstockung 1957 und 1972

Durchgeführte Renovierungen:

- 1994: Heizungstausch mit Heizkörpern im Erd- und teilweise im Obergeschoss Erneuerung der Wasserleitungen
- 2000: Dach erneuert
- 2007: Einbau Kachelofen
- 2010: Erneuerung der Bodenbeläge im Erdgeschoss
- 2011: Renovierung Treppenhaus
- 2016: Garagentore erneuert
- 2017: Fassade renoviert und Heizkörper im Obergeschoss erneuert
- 2018: Garagenzufahrt neu gepflastert
- 2019: Neuer Küchenboden Obergeschoss
- 2020: Obergeschoss: Neue Fenster in Abstellraum, Bad, Küche und Kinderzimmer
- 2020: Obergeschoss: Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage im Kinderzimmer und Innenwanddämmung
- 2023: Vorbereitung für E-Mobilität und Nachrüstung FI-Schalter im Sicherungskasten, komplette Abwasserkanalsanierung im Außenbereich



Energetische Werte:
- In Vorbereitung

Fazit:
Wer ein großzügiges Anwesen für sich und seine Familie sucht, die Vorteile der flexiblen Wohnungsgrundrisse und deren Nutzbarkeit schätzt und den Wert in Preis & Leistung erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Stadtteil Pölling – beliebte Wohngegend im Neumarkter Stadtgebiet
- 92318 Neumarkt
- Verkehrsberuhigtes & gewachsenes Umfeld
- Einkaufsmöglichkeiten nur 3 Fahrminuten entfernt
- Supermärkte (Edeka, Norma, Aldi, Lidl) in der nahen Nürnberger Straße mit 2 Fachmarktzentren für das Tägliche
- Kindergarten sowie Grundschule am Ort
- Stadtbushaltestelle vor der Haustüre
- S-Bahn-Anschluss Pölling – perfekte Anbindung Richtung Nürnberg
- Schnelle Wege über Bundesstraße 8 bzw. 299 sowie Autobahn A 3

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















