



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Wahre Freude am Wohnen garantiert!  
Modernes Einfamilienhaus im Gartenviertel Neumarkt!  
Ab 2026 frei!



**1.090.000 €**

Kaufpreis

**225 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1027 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Florian Rotter  
Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)



Lautenschlager Immobilie

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.027 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.090.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.08.2035
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	91.80
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befuerung

Gas	✓
Solar	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bauweise: ca. 36,5 cm starke Außenwände, mit Wärmedämmziegel gemauert
- Dachkonstruktion: versetztes Pultdach mit Sargdeckelkonstruktion, Betondecke gedämmt, on top gedämmte Sandwichplatten
- Fenster: Alu-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Schallschutzfenster) + elektrische Rollläden
- Heizung: Gaszentralheizung + solarthermische Anlage (7 Module) mit einem 1.000 L fassenden Warmwasser-Pufferspeicher; Fußbodenheizung im Keller, im gesamten Erdgeschoss sowie im Obergeschoss-Badezimmer
- Elektrik: umfangreiche Elektroinstallation sowie eine Photovoltaikanlage mit ca. 7,2 kWp Leistung für den Eigenverbrauch
- Innenausbau:
  - + vom Metallbauer angefertigte Türzargen bzw. -laibungen aus lackiertem Rohstahl, Türblatt aus Holz, alle Türen mit Oberlicht
  - + Bodenbelag: Erdgeschoss mit Feinsteinzeug in Marmor-Optik gefliest, Schlafräume im Obergeschoss mit Vollholzboden aus Kirschenholz
  - + schicke Metalltreppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, Stufen mit Kirschbaumbohlen belegt, modernes Treppengeländer aus Edelstahl und Glas, Stahlbetontreppenanlage in das Untergeschoss, Treppenbelag gefliest (Holz-Dekor)
  - + Sanitäreinrichtungen: Duschbad mit WC im Erdgeschoss, Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss, zusätzliches WC im Obergeschoss, Badezimmer im Untergeschoss nur vorgesehen (Rohinstallation teilweise ausgeführt, Erschließung über den angrenzenden Heiz- u. Technikraum unproblematisch)



## Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus: Baujahr 2006

- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss
- insgesamt 7,5 Wohn- bzw. Schlafzimmer + 2 vollwertige Bäder + 1 separates WC

- Erdgeschoss: Windfang mit Garderobenbereich, großzügige Wohnküche mit praktischer Speisekammer und stilvoller Einbauküche, offener Wohnbereich mit integriertem Wintergarten im Industrie-Style, Büro oder Gästezimmer, Duschbadezimmer, gemütlicher Terrassenbereich
- Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit Ankleide, 3 gleichwertige und geräumige Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, weiteres bzw. zusätzliches WC
- Untergeschoss: weiteres Schlafzimmer mit eigener Ankleide, Badezimmer nur vorgesehen, Büro = wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum, Waschküche, Technikraum bzw. Heizungskeller, Lagerraum mit praktischen Regalsystemen

- extra lange Einzelgarage: unterkellert und mit Öffnung für Lastenaufzug, Garagenkeller vom Wohnhaus zugänglich

Gartenhäuschen: Baujahr 2007

- Bauweise quasi identisch mit dem Hauptgebäude, Mauerwerk aus Ytong
- vollständig unterkellert, Keller perfekt als Werkstatt geeignet
- Raumaufteilung: Hobbyraum mit Küche, Lager oder Gästezimmer, Duschbadezimmer
- ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohn-/Nutzfläche
- aktuell vermietet: monatliche Kaltmiete 700 €
- Nebenkostenabrechnung grundsätzlich möglich, Zwischenzähler im Wohnhaus installiert

Außenanlagen:

- eingewachsener und kaum einsehbarer Garten, teilweise mit altem Baumbestand
- ca. 16 m<sup>3</sup> große Zisterne für das Oberflächenwasser - sinnvolle Gartenbewässerung
- Hauswasserwerk ermöglicht eine unkomplizierte Entnahme
- naturbelassener Vorgarten

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318),

- zentrale bzw. stadtnahe Lage im Gartenviertel
  - nur 10 bis 15 Gehminuten bis zum Rathaus bzw. in die Altstadt
  - KiTa, Kindergarten und Theo-Betz-Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft
  - weiterführende Schulen: beide Realschulen weniger als 1 Km entfernt, Willibald-Gluck-Gymnasium u. Ostendorfer-Gymnasium nur ca. 2 Km, FOS bzw. BOS in Neumarkt Stadtsüden
  - Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad ebenfalls in der direkten Umgebung
  - angrenzend an den Stadtteil Wolfstein mit einem aktiven Sportverein vor Ort
  - beliebter Waldspielplatz und Trimm-dich-Pfad nur ein paar 100 m entfernt
  - schöne Spazier- und Wanderwege, z. B. Lengenbachtal oder alter Fuchsberger Steinbruch
  - Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt", gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus, Gastronomie und vieles mehr...
  - Bushaltestelle Neumarkter Stadtbuss quasi vor der Haustüre
  - Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
  - Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg, Auffahrt Neumarkt oder Neumarkt Ost
  - Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 70 km, München ca. 140 km
- Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).



































