



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz / Woffenbach

### Gepflegt vom Scheitel bis zur Sohle



**595.000 €**

Kaufpreis

**239 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 239 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 800 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5,5                |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 2                  |

#### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1972 |
|---------|------|

#### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 595.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

#### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1972 |
|----------------|------|

#### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Umfassungswände 30er Ziegel, Zwischenwände 24er und 11,5er Ziegel und 10er Ytong
- + Kellerumfassung 30er Kalksandsteine
- + Stahlbetonmassivdecken
- + Ölheizung mit kellergeschweißtem Tank – Füllmenge 10.000 Liter
- + Holz-/Alufenster in weiß
- + Terrasse mit manueller Markise
- + 1986 Ausbau Obergeschoss
- + Obergeschoss im Bad und Studio mit Fußbodenheizung
- + Balkon im Obergeschoss mit Markise
- + Gartenbereich mit eigenem Brunnen
- + Garage links mit elektrischem Sektionaltor
- + 1992 Errichtung des Garagenhauses rechts mit Spitzboden und manuellem Schiebetor



## Beschreibung

---

Kein Haus von der Stange ist dieses überaus gepflegte Wohnhaus mit einem wunderbaren Grundstück. Absolut ruhig liegt das Grundstück im Stadtteil Woffenbach.

Der Garten ist liebevoll gepflegt und ermöglicht sämtliche Wünsche zum Erholen und Genießen und spiegelt mit seinem erholsamen Charme ein wohliges Dasein in gepflegtem Ambiente.

Das Wohnhaus selbst wird auf zwei Ebenen bewohnt, welche sich in Erd- und Obergeschoss aufteilen.

Hauptaugenmerk liegt am großzügigen Wohnen, Essen und Kochen im Erdgeschoss. Die einladende Essdiele ermöglicht den Zugang zu allen Räumlichkeiten. Gleichzeitig präsentieren sich sämtliche Zimmer lichtdurchflutet und gut strukturiert, die ein familiäres Miteinander im Wohnen und Leben ermöglichen.

Die Wohnküche mit einer kleinen Frühstücksecke liegt separat. Gleichzeitig befinden sich ein Schlafraum mit Balkon im Erdgeschoss sowie ein komplett ausgestattetes Bad. Ein kleiner Abstellraum ergänzt die Etage.

Das Obergeschoss ist ebenfalls sehr großzügig geplant. Zwei Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein traumhaftes Studio mit Wintergarten und Kachelofen lassen keine Wünsche offen. Für kurze Wege integrieren sich hier ebenfalls eine Wohnküche sowie ein modernes Tageslichtbad. Ein Außenzugang über den Wintergarten ist hier ermöglicht.

Für Hobbyliebhaber zu Hause ist das Untergeschoss ein Traum.

Großzügig geschnittene Räume bieten Stauraum- und Verwendungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Partyraum, Lager, Technik und Wirtschaft. Von der Werkstatt aus geht es bequem in den Garten.

Zwei übergroße Garagen mit viel Platzbedarf für sämtliche Dinge schließen sich dem Grundstück an.

## Lage

---

Woffenbach liegt auf etwa 430 Meter Höhe am Westrand der Stadt Neumarkt.

Der sehr nah an der Innenstadt liegende Stadtteil verfügt über eine eigene Grundschule, zwei Kindergärten und eine Kinderkrippe. Im Zentrum des Stadtteils befinden sich Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zwei Stadtbuslinien (569 und 570) führen in die Innenstadt und zum Bahnhof. Woffenbach ist über die Freystädter Straße und die Woffenbacher Straße an das Stadtzentrum angebunden, außerdem führen drei Anschlussstellen an der Stadtumgehung nach Woffenbach.

Die Immobilie selbst ist nach Westen ausgerichtet.



















