



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Stadtrandlage mit viel Grün!

Geräumiger Winkelbungalow mit Garage in Neumarkt i.d.OPf.



**490.000 €**

Kaufpreis

**125,78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1043 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,78 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.043 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2036
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	209.80



## Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuierung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Erdgeschoss:

- PVC-, Kork-, Textil- und Fliesenbelag
- Wände tapeziert und getüncht, überwiegend Holzdecken
- Dusch- und Wannenbad, Toilette mit Pissoir separat
- Terrasse mit Markise

### Dachraum:

- oberste Geschossdecke mit Styropor isoliert
- Kaltdach, begehbar mit Holzplattenbelag

### Kellergeschoss:

- betonierte Treppe mit Marmorbelag zum Keller
- Ölzentralheizung (Marke Viessmann, Baujahr 2018) mit Warmwasserspeicher, 2 Kamine
- kellergeschweißter Stahltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 10.000 Liter
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss



## Beschreibung

Alles auf einer Ebene!

Winkel-Bungalow mit Garage in Stadtrandlage von Neumarkt i.d.OPf.

Ebenerdiges Einfamilienwohnhaus mit herrlicher Aussicht:

- Baujahr 1972 mit nachträglichen Renovierungen und Modernisierungen
- renoviert: Böden tlw., Zimmer-/Hauseingangstüren, Kunststoffisoliertglasfenster, Rollläden, Heizung
- Massivbauweise (Ziegel, tlw. mit Vollwärmeschutz), voll unterkellert
- offener großzügiger Wohn- und Essbereich (Rissbildung an Außen-/Innenwänden ersichtlich)
- Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup> und Nordwestausrichtung im Erdgeschoss
- Einschubtreppe zum Dachraum (Spitzboden)
- großer beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss, überdachter Kelleraußenaufgang
- Garage mit Geräteraum und Metallschwingtor mit elektrischem Torantrieb
- befestigter Zugangs- und Zufahrtsbereich, großes Grundstück, Gartenhaus

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), zwischen Stadtteile Höhenberg im Tal, Weinberg und Wolfstein

- Stadtrandlage mit guter Anbindung ins Zentrum, Entfernung Innenstadt ca. 2 km
- leichte Hanglage mit teilweise verschiedenen Grundstücksebenen bzw. -bereichen
- Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten in der Regensburger Straße
- Shopping- und Einkaufscenter Neuer Markt
- Stadtbusanbindung mit Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (stündliche Abfahrt)
- Kindergarten/Kindertagesstätte (KiTa)
- Grund-/Mittelschulen, weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien)
- Ärzte(haus), Apotheken, Banken, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Fuß- und Radwege in die Altstadt und am Ludwig-Donau-Main-Kanal
- Freizeit am Bolz-/Skater- und Kinderspielplatz, Schlittenberg, Ganzjahresbad
- Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, Nähe Metropolregion Nürnberg
- Stadtbusanbindung, ca. 3 km zum Bahnhof, Busbahnhof
- Bahnanschluss (Regional-)strecke Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- hervorragende Anbindung zu den Bundesstraßen B8 und B299
- Autobahnauffahrt A3 Nürnberg-Regensburg (ca. 5 Pkw-Fahrminuten)
- Entfernungen ca. 40 km nach Nürnberg, ca. 75 km nach Regensburg, ca. 120 km nach München

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





















