



92318 Neumarkt

Exklusive Villa mit Poollandschaft in Top Wohnlage! Neumarkt - Woffenbach



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

1.150.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

908 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Grundstücksfläche	908 m ²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

Zustand

Baujahr	1985
---------	------



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Entdecken Sie Ihren Traum von Luxus und Lebensqualität
- Zeitlose Eleganz trifft auf modernen Komfort
- Villa mit 8 Zimmern, 2 Bäder und ca. 246 m² Wohnfläche
- Familiendomizil + Einliegerwohnung bzw. Behandlungszimmer mit separatem Hauseingang
- Sehr gepflegter Gesamtzustand – zahlreiche Renovierungen durchgeführt - Baujahr 1984
- Bezauberndes Gartenparadies mit schönen Verweilecken
- Oase der Frische: Einladender Pool für entspannte Momente
- Langes Garagenhaus + praktischer Schuppen
- Private Idylle – nicht einsehbares Grundstück mit ca. 908 m² als Rückzugsort der Ruhe

Das Erdgeschoss:

- Großzügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Der Essbereich: Raum für Genuss als Herzstück des Hauses
- Eleganter Wohnbereich mit Kaminofen
- Wärme & Design vereint – ein Platz zum Genießen
- Großer Kochbereich als Gourmet-Oase für Koch-Profis
- Sehr gepflegte Einbauküche inklusive
- Beeindruckende Empfangsdiele mit geschwungener Treppe
- Windfang mit großem Garderobenschrank
- Gäste-WC + Hauswirtschaftsraum
- Zugang zur Einliegerwohnung bzw. Behandlungszimmer
- 2 Räume + stilvolles Duschbad + separater Zugang von außen

Das Obergeschoss:

- Die Schlafetage als gemütliches Zuhause für die ganze Familie
- Elternschlafen
- 3 Kinderzimmer
- 4. Kinderzimmer oder aktuell Ankleidezimmer
- Badeträume werden wahr: Ein Badezimmer in Perfektion
- Wunderbar & einzigartig gestaltet
- Voll ausgestattet: Zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC, Bidet
- Zugang zum Spitzboden (neu gedämmt)

Das Untergeschoss:

- Wellnessbereich auf einer Ebene
- Sauna + Ruhebereich sowie Whirlpool + Dusche
- Großer Fitnessraum bzw. Hobbyraum
- 3 Lagerräume + 1 Vorratsraum
- Heizungsraum

Technische Details:

- PV-Anlage (29,6 kWp) mit Batterie-Speicher (22kWh)
- Solaranlage für Swimmingpool und Whirlpool
- Starkstrom für Wallbox in der Garage vorhanden
- Alarmanlage (Bewegungsmelder im Haus + sichert Fenster im EG + UG sowie Haustüren)

Durchgeführte Renovierungen:



- 2011: Fenster, Bäder, Einbauküche
- 2015: Gartenanlage inkl. Swimmingpool und Whirlpool, Solaranlage, Alarmanlage, Gas-Zentralheizung, Garten-Drainage
- 2016: Sauna
- 2019: Fassade
- 2022: Dach gedämmt und gedeckt, PV-Anlage

Energetische Werte:

- In Vorbereitung

Fazit: Wer eine exklusive Villa sucht, den Charme des Gartenparadieses inkl. Pool schätzt sowie die Vorzüge der gefragten Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

Lage

Die Lage:

- Herrliches Wohnen in gefragter, ruhiger Lage
- 92318 Neumarkt – Stadtteil Woffenbach
- Nah an der Natur – schnell im Stadtzentrum
- Sehr gute Infrastruktur für den Alltag
- Kindergarten und Grundschule in Lauflage
- Weiterführende Schulen mit dem Fahrrad oder Stadtbus bequem zu erreichen
- Nahversorgung wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei in naher Umgebung
- 15 Gehminuten bis zur Altstadt
- 16 Gehminuten bis zum Bahnhof
- Über Berliner Ring schneller Weg zur Autobahn A3

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



















