



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

### Für zwei Familien in ruhiger Lage



**435.000 €**

Kaufpreis

**197 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**632 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	197 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	632 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

#### Allgemeine Infos

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

#### Zustand

Baujahr	1964
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Außenwände 36,5 cm; Untergeschoss aus Betonsteinen; ab Kellergeschossdecke aus Ziegel
- + Innenwände als Mauerwerksbau
- + Geschosdecken und Beton
- + Ölzentralheizung Baujahr 1988; 2020 Erneuerung der Kachelöfen; vier alte Stahl-Batterietanks; Warmwasserspeicher mit 200 Liter Bruttoinhalt
- + Überwiegend Holzdecken, teilweise verputzt und gestrichen
- + Fenster überwiegend alte Holzfenster; teilweise 2004 Einbau von Kunststofffenstern, Kellergeschoss teilweise Holzfenster, teilweise übliche Schachtfenster
- + Innentüren mit Stahlzargen
- + Fußböden teilweise Stäbchenparkett, Laminat, PVC und
- + Garagentore mit elektrischem Sektionaltor



## Beschreibung

---

Ruhig in einem über Jahrzehnte gewachsenem Wohngebiet gelegen präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als typisches Stockhaus im Stil der 60er Jahre.

Zwei großzügig geschnittene Wohnungen mit jeweils knapp 100 Quadratmetern erstrecken sich im Erdgeschoss-Hochparterre und im 1. Obergeschoss. Mit jeweils vier Zimmern ideal für zwei Familien.

Die Räumlichkeiten sind vom Zuschnitt gut zu möblieren und punkten durch eine einladende und lichtdurchflutete Diele. Das Wohnzimmer ist geräumig und mit einem überlangen dreiteiligen Fenster Richtung Süden ausgerichtet. Ein integrierter Holzofen, der vom Flur aus zu bestücken ist, erstreckt sich über Wohnen, Diele und Küche. Letztere liegt separat und steht als Mittelpunkt für die Familie als gemütliche Wohnküche zur Verfügung.

Vom Grundriss weicht das Obergeschoss lediglich von der Wohnküche ab. Diese ist hier geteilt mit einer praktischen Speis. Das Bad, welches im Erdgeschoss als Duschbad eingerichtet ist, zeigt sich im Obergeschoss als Wannenbad. Die WCs liegen separat.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Technik, Hobby und Vorrat bieten hier hervorragenden Platz. Gleichzeitig ist hier eine Garage untergebracht.

Das Grundstück ist nicht einsehbar und geschützt ausgerichtet. Ausreichend Nutzflächen gibt es für den Bedarf an Holzlegen, Abstellräumen und einer kleinen Gartenlaube.

Das flächige Grün kann individuell zum Spielen, Grillen für Pflanzbeete genutzt werden.

Die Hauptgarage befindet sich direkt neben dem Hauseingang.

Das Wohnhaus muss in vollem Umfang saniert und hergerichtet werden. Sämtliche Gewerke sind fast durchgängig entsprechend dem Baujahr ausgestattet.

## Lage

---

Die Lage um den Rennbühlweg ist ein ruhiger, grüner und citynaher Standort. Über allem thront schützend das Neumarkter Wahrzeichen – die Burgruine Wolfstein. Das Wohnhaus liegt im unteren Bereich des Stadtteiles Wolfstein am nordöstlichen Stadtrand von Neumarkt.

Das Leben ist von einem Leben in Naturnähe geprägt – mit allem Komfort des täglichen Bedarfs. Bäcker, Metzger, Super- und Getränkemarkt sind in naher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Eine Haltestelle für den Stadtbus befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Fernwege der Autobahn sind nur drei Kilometer entfernt und schnell erreichbar.















































