



92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ihr Wohlfühl-Zuhause: kompakt - ruhig - gepflegt!
Reihenhaus mit Garage in Neumarkt i.d.OPf.



315.000 €

Kaufpreis

103 m²

Wohnfläche

252 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Florian Rotter

Tel.: 09181 465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Grundstücksfläche	252 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.03.2034
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.60
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise mit ca. 29 cm starken Außenwände + doppelwandige Wand zum Nachbargebäude (ca. 17,5 cm)
- Viessmann Gas-Zentralheizung, Baujahr 2013
- teilweise elektrische Fußbodenerwärmung im Erdgeschoss
- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung (original aus 1988)
- Satteldachstuhl mit zwei Dachgauben (Nordseite + Südseite) und Pfanneneindeckung entsprechend dem Baujahr + der damaligen Zeit übliche Dämmung der Dachschräge sowie der obersten Geschossdecke + Spitzboden als Kaltdach
- massive Betondecken über Keller- und Erdgeschoss
- kompaktes Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC u. Dachflächenfester
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Treppenanlage in Holz Ausführung vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Bodenbeläge: Fliesenboden im Erdgeschoss + Teppichböden im Dachgeschoss (Bad selbstverständlich gefliest)
- Balkongeländer erst 2010 erneuert!

- Einzelgarage mit elektrischem Tor + Kfz-Stellplatz davor



Beschreibung

Ihr Wohlfühl-Zuhause: kompakt - ruhig - gepflegt!

- Reihenmittelhaus/Kettenhaus, Baujahr 1988
- sehr schöne und ruhige Lage - kein Verkehr, Zufahrt über Sackgasse
- ca. 103 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- separate Küche mit Essplatz, Einbauküche verbleibt im Haus
- Gäste-WC im Eingangsbereich sowie kleiner Windfang
- Diele mit Treppenanlage und Schwedenofen könnte auch als Essbereich genutzt werden
- Wohnen und Essen oder nur Wohnen mit Zugang zu Terrasse und Garten

Dachgeschoss:

- großzügiges Schlafzimmer mit Platz für Kleiderschrank und Zugang auf den Balkon
- Kinderzimmer 1 mit über 12 m² Wohnfläche und ebenfalls Zugang auf den Balkon
- Kinderzimmer 2 nur einen knappen 1m² kleiner und genauso funktionstüchtig
- Badezimmer: kompakt, aber mit Vollausstattung (Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC)

Kellergeschoss:

- beheizter Hobbykeller
- Heizkeller mit Waschküche
- nützlicher Lagerkeller

Garten: klein aber sehr fein! Idyllischer Rückzugsort mitten in der Stadt! Gartenhäuschen auch schon vorhanden! Alter Holzzaun durch Stabmattenzaun ersetzt!

Lage

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

- zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, alles bequem zu Fuß erreichbar
- Altstadt ebenfalls fußläufig erreichbar
- zahlreiche Kindergärten sowie KiTa im Neumarkter Stadtgebiet
- Grundschulen, weiterführende Schulen (Mittel-/ Realschulen und Gymnasien)
- Sport, Fitness und Naherholung in unmittelbarer Nähe
- Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- Stadtbusanbindung vor Ort
- Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg
- Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 75 km, München ca. 120 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.













