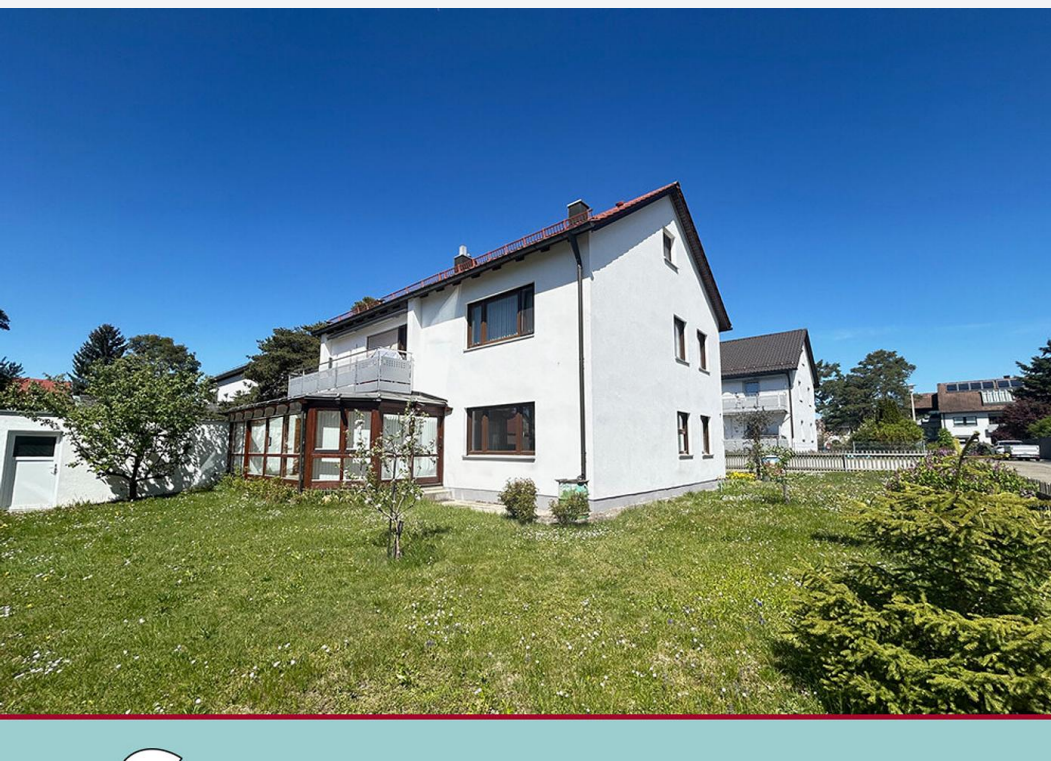




## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

### Ruhiges Wohnen im Gartenviertel



**540.000 €**

Kaufpreis

**158 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**528 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	528 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2

#### Zustand

Baujahr	1960
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	540.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

#### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

Öl ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

- + 2021 Neuer Fassadenanstrich
- + 2012 Sanierung Abwasserkanal
- + 2026 Neue Wasserleitungen vom Hauswasseranschluss und im Keller
- + 2009 Neue Gastherme im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung in der Küche, im Obergeschoss keine Heizung vorhanden, Elektroheizung im Bad
- + Temperaturgesteuerte Befuerung der Kachelöfen in beiden Etagen durch Öl
- + Warmwasser im Erdgeschoss durch Gas, im Obergeschoss durch Boiler in Küche und Bad
- + Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
- + 2020 Neue Haustür, Treppenhausfenster und Dachboden in Kunststoffausführung
- + 2002 Neue Dacheindeckung
- + 2025 Isolierung Dachgeschoss
- + 1990 Neubau / Errichtung des Wintergartens im Erdgeschoss
- + 2021/2022 Komplettrenovierung der Wohnung im Erdgeschoss
- + 2022 Neue Fliesen im Erdgeschoss im Wintergarten
- + 2005 im Obergeschoss neues Balkongeländer aus Edelstahl
- + Regenwasserzisterne
- + 2005 Neuer Gartenzaun
- + Beide Garagen mit elektrischem Sektionaltor
- + 2022 Neue Kunststofftür als Nebeneingangstür in den Nebenraum im Garten



## Beschreibung

---

Absolut gepflegt in hervorragender und ruhiger Lage präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus im Neumarkter Gartenviertel.

Herrlich angelegt ist der Garten des Wohnhauses, dessen Sorgfältigkeit sich auch im Zufahrtsbereich zu den Garagen widerspiegelt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit nicht bewohnt und kann sofort bezogen werden.

Die Räumlichkeiten sind bereits alle renoviert und beeindrucken durch einen guten Standard.

Das Wohnzimmer ist großzügig und gemütlich geschnitten. Die Küche liegt separat.

Pluspunkt ist der wunderbare Wintergarten. Witterungsbedingt geschützt können hier wohlthuende Stunden auch bei kühlerem Wetter verbracht werden. Der Zugang zum Garten ist hier selbstverständlich gewährleistet.

Zwei Schlafräume sowie ein modernes Bad ergänzen die Etage.

Das Obergeschoss ist langjährig vermietet. Die Räumlichkeiten hier wurden noch nicht renoviert, sind aber im gepflegtem Zustand.

Das Untergeschoss ist teilunterkellert. Technik, Hauswirtschaft sowie ein Außenzugang sind hier idealerweise untergebracht.

Zwei Garagen sowie ein Abstellraum schließen sich dem Grundstück an.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden die Räumlichkeiten der vermieteten Wohnung im Obergeschoss nicht veröffentlicht.

## Lage

---

Am Rande des Zentrums unserer Jurastadt Neumarkt befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus in der Eichenstraße.

Etwa 1300 m sind es von hier zum Rathaus – Mittelpunkt der Altstadt und gleichzeitig des Oberen und Unteren Marktes.

Die Altstadt ist von einem historischen Leben geprägt – mit allem Komfort des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in knapp zehn Minuten erreichbar, der Neue Markt ist nur 20 Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Eine Haltestelle für den Stadtbus befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Neumarkt ist in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar.

























