



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

# Großzügige 3-4 Zimmer im Erdgeschoss inklusive TG-Stellplatz



**448.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	45,18 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2018
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2018
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Moderner, überdachter Eingangsbereich mit Design-Briefkastenanlage
- + Lift / barrierefreie Zugänge
- + Wärmedämmung nach KfW 55 – EnEV 2014 (Stand 01.01.2016): Solaranlage für Warmwasser- und Heizungsunterstützung inklusive komplette Fußbodenheizung
- + Thermo-Lüfter: Niedrige Energiekosten durch Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + 3-fach Wärmeschutzverglasung
- + Hochwertige Fliesen- und Echtholzparkettböden
- + Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Design-Bäder mit Superplandusche und Glaskabine
- + Hochwertige Elektroinstallation
- + Rollos – elektrisch steuerbar
- + Videosprechanlage, Rauchmelder und vieles mehr



## Beschreibung

Eine eigene Wohnung kann viel sein: Heimat, Rückzugsraum oder ein Ort, an dem das Leben erst richtig durchstartet. Sie bedeutet persönliche Freiheit, bietet Spielraum zur Entfaltung und gibt ihren Bewohnern das Gefühl, einen Platz zu haben, an dem man gerne zu Hause ist.

Deshalb ist des Bauträgers Maxime, Wohnungen zu schaffen, die Ihnen täglich Freude bereiten. Die durchdachten Grundrisse bieten Ihnen maximalen Wohnkomfort, der jeden Quadratmeter Wohnfläche sinnvoll nutzt. Die durchgängig hochwertige und stilvolle Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden auch wirklich wohlfühlen.

Im Föhrenweg 32 + 34 sind in ruhiger Bestlage 24 moderne Eigentumswohnungen entstanden. Eine gehobene Ausstattung in Wohnung, Haus und Garten, technische Innovationen und vielzählige Komfortmerkmale: Das Bauprojekt ist für anspruchsvolles Wohnen konzipiert, mit hochwertigen Materialien umgesetzt und bis ins Detail durchdacht – mit barrierefreien Zugängen.

Ein wunderbarer Garten inklusive Gartenschrank, ein abschließbares Kellerabteil sowie ein TG-Stellplatz schließen sich der Wohnung an. Ein weiterer TG-Stellplatz kann obligatorisch dazu mit erworben werden.

Hinweis: Diese Wohnung wird derzeit als 3-Zimmer-Wohnung genutzt. Der Grundriss ist so konzipiert, dass mit wenig Aufwand ein weiteres Zimmer geschaffen werden kann (Beispiel siehe Grundrisse)

## Lage

Der zweite Platz im Focus-Deutschland-Check weist Neumarkt als hervorragenden Ort zum Leben aus – damit zählt die Stadt in der Oberpfalz zu den lebenswertesten Städten in ganz Deutschland.

Die ruhige und sonnige Lage des gehobenen Neumarkter Wohngebietes an den Ausläufern des Heiligenwaldes steht für ein Lebensumfeld erster Güte.

Der Stadtteil ist von einem ruhigen Leben geprägt – die historische Altstadt von Neumarkt ist schnell erreichbar. Naherholung bieten der angrenzende Heiligenwald, der Wolfstein und der Fuchsberg. Zu jeder Jahreszeit lädt die umliegende Natur zu schönen Spaziergängen oder einer Fahrradtour ein.

Mehrere Kindergärten und –tagesstätten, eine Grundschule, eine Realschule und zwei Gymnasien befinden sich im Wohnumfeld – teilweise in fußläufiger Entfernung.

Bäcker, Metzger, Apotheke, Super- oder Getränkemarkt – der Bedarf des täglichen Lebens sind in der Nähe und schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: eine Haltestelle für den Stadtbus befindet sich in Laufweite. Die Fernwege der Autobahn sind nur vier Kilometer entfernt und schnell erreichbar.



















Parkett  
 Fliesen  
 Maßstab 1:100

**Wohnflächen:**

Wohnen	33,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,57 m <sup>2</sup>
Kind	11,68 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Küche	10,72 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>
Diele	9,40 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (31,60 m <sup>2</sup> x 0,25) oder	
Balkon 1 (15,79 m <sup>2</sup> x 0,5)	7,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (13,58 m <sup>2</sup> x 0,25) oder	
Balkon 2 (6,79 m <sup>2</sup> x 0,5)	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Nettogesamtwohnfläche</b>	<b>102,48 m<sup>2</sup></b>