



## 92318 Neumarkt

# Altstadthaus mit 3 Wohnungen und kleinem Garten Neumarkt - Schwesterhausgasse



**395.000 €**

Kaufpreis

**165 m²**

Wohnfläche

**238 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 165 m² |
| Grundstücksfläche | 238 m² |
| Zimmer            | 6      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Badezimmer        | 3      |
| Wohneinheiten     | 3      |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1959 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 395.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1959 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | vermietet |
|--------------|-----------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Kleine Wohnanlage, 3-Parteienhaus
- Gesamtwohnfläche ca. 165 m<sup>2</sup>
- Kompaktes Mehrfamilienhaus - Ursprungsbaujahr ca. 1959
- Geschützter Grund ca. 238 m<sup>2</sup> in Südwestausrichtung
- Gaszentralheizung, Marke Buderus, Bj. 2003
- Teilunterkellert zu ca. 75 %

### Wohnung 1:

- 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Diele / Windfang, Wohnen mit Gartenterrasse und kleinem Garten, Küche, frisch renoviertes Bad (in 2025) mit bodengleicher Dusche, Fenster, Waschtisch und Handtuchheizkörper
- Durchgängig Teppichboden in Wohn- und Schlafzimmer mit Flur, PVC in der Küche und hochwertige Bodenfliesen im Badezimmer
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Langjährig vermietet
- Miete inkl. Nebenkosten p.a. 5.100,- EUR

### Wohnung 2:

- 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Flur, Küche, Wohnen /Essen auf versetzten Ebenen, kleiner Balkon, Schlafen, renoviertes Bad in 2025 mit Fenster, Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper
- Durchgängig Laminatböden in Wohn- und Schlafzimmer mit Flur, PVC in der Küche, und hochwertige Bodenfliesen im Badezimmer
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Langjährig vermietet
- Miete inkl. Nebenkosten p.a. 5.340,- EUR

### Wohnung 3:

- 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss = Dachgeschoss mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Flur, Küche, Wohnen/Essen, Dachterrasse, Schlafen, renoviertes Bad in 2025 mit Dachflächenfenster, Badewanne, Waschtisch und Handtuchheizkörper
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Langjährig vermietet
- Miete inkl. Nebenkosten p.a. 4.200,- EUR

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

### Fazit:

Wer als Kapitalanlage ein kompaktes Mehrfamilienhaus sucht, das vorhandene Potential erkennt, die Möglichkeit für kostengünstigere Renovierungen hat und die Vorteile der zentralen Lage schätzt, hat JETZT eine lukrative einmalige Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Im Trend: Charmantes und praktisches Wohnen mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Angenehme Nachbarschaft in gewachsenem Umfeld
- Alles in Lauflage – Ideal für alle Generationen



## 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















