



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellpl. im urbanen Umfeld, Leitgrabenweg 2



**1.250 €**

Kaltmiete

**114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)



**Lautenschlager Immobilien**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Juli 2026
Ab-Datum	01.07.2026

### Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.500 €
Gesamtbelastung brutto	1.500 €
Kaution	3.000 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.11.2027
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	34.80
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- energieeffizientes Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- zusätzlicher Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Raffstoren
- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Netzwerkverkabelung in der gesamten Wohnung
- Intelligentes BUS-System



## Beschreibung

Neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung im urbanen Umfeld:

- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- ebenerdiger Haus- und Wohnungszugang
- durchdachte und moderne Grundrissgestaltung
- offener, ca. 45 m<sup>2</sup> großer Wohn- u. Essbereich mit integrierter Küche
- Schlafzimmertrakt mit Ankleide und Dachterrassenzugang
- En-Suite-Bad mit bodengleicher Dusche
- komfortables Kinderzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gäste-WC mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss
- praktischer Abstellraum auf der Etage (kein Kellerabteil)
- Süd-Loggia mit Sonne von Früh bis Spät
- Tiefgaragenstellplatz in der Warmmiete enthalten

Inventar: Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten gegen 8.000 Euro Ablöse (Vormieter)

Wohnanlage:

- Mehrfamilienhaus mit ansprechender Architektur
- insgesamt 25 Wohnungen, verteilt auf 4 Etagen
- Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller + Fahrrad- u. Mülltonnenhaus

## Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Leitgrabenweg 2

- zentrale Lage am Neumarkter Stadtpark
- nur 5 bis 10 Gehminuten bis zum Rathaus bzw. in die Altstadt
- Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad ebenfalls in der direkten Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt", gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus, Gastronomie und vieles mehr...
- Bushaltestelle Neumarkter Stadtbus quasi vor der Haustüre
- Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg, Auffahrt Neumarkt oder Neumarkt Ost
- Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 70 km, München ca. 140 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).











