## 92318 Neumarkt-Altenhof

# Wohnkomfort trifft Toplage! Einfamilienhaus mit tollem Garten im Stadtteil Altenhof




**715.000 €**
Kaufpreis

**159 m²**
Wohnfläche

**764 m²**
Grundstücksfläche

**6**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**
Florian Rotter
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 159 m² |
| Grundstücksfläche | 764 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |

## Allgemeine Infos

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

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1988 |
| Verkaufstatus | RESERVIERT |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 715.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 26.10.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1988 |
| Endenergiebedarf | 147.10 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise: Kelleraußenwände aus Beton, auf Streifenfundamenten erreichtet, ca. 36,5 cm starke, gemauerte Außenwände aus Poroton-Ziegel, kein WDVS
- Dach: original Dachstuhl + orginal Dämmung (Dachschräge + oberste Geschossdecke), Schleppdachgaube auf der Südseite, Eindeckung mit Betonpfannen
- Fenster: Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Heizung: Viessmann-Gaszentralheizung, Baujahr 2013; Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Kaminanlage: Kachelofen vorhanden (Kachelofeneinsatz müsste im Falle einer Nutzung erneuert werden; alternativ Einbau eines Schwedenofens)

## Beschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit Doppelgarage in begehrter Wohnlage.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1988 vereint großzügiges Wohnen, eine gelungene Raumaufteilung und eine ruhige Lage in einer Sackgasse im gefragten Stadtteil Altenhof. Auf einem ca. 764 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und ein angenehmes Umfeld legen.

Mit ca. 159 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern überzeugt das Haus durch ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot. Besonders praktisch ist das Schlafzimmer im Erdgeschoss, das sich alternativ hervorragend als Arbeitszimmer für Ihre Homeoffice-Tätigkeit oder als Gästezimmer eignet. Zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort für die ganze Familie.

Ein eigener, kleiner Wellnessbereich mit Sauna und Dusche schafft einen privaten Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Gerade in der kühleren Jahreszeit lässt sich hier nach einem langen Tag wunderbar abschalten und neue Energie tanken. Weitere Kellerflächen bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der sich als private Ruheoase präsentiert und zum Entspannen und Genießen einlädt. Auch wenn die herbstliche Jahreszeit die Gartensaison allmählich ausklingen lässt, steigt bereits jetzt die Vorfreude auf das Frühjahr und den Sommer 2027, wenn sich dieser besondere Rückzugsort wieder in seiner ganzen Schönheit genießen lässt.

Die ruhige Sackgassenlage im beliebten Stadtteil Altenhof unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Eine Doppelgarage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Immobilie bietet anspruchsvollen Käufern ein Zuhause, das großzügiges Wohnen, eine begehrte Wohnlage und einen privaten Rückzugsort im Grünen vereint.

## Lage

Neumarkt i. d. OPf. (PLZ 92318), Stadtteil Altenhof
- beliebte Wohngegend, naturnahe Stadtrandlage
- nähe Landesgartenschaugelände und Ludwig-Donau-Main-Kanal
- kurze Entfernung zum NeuenMarkt (ca. 1,8 km)
- Altstadt bzw. Marktstraße ebenfalls fußläufig erreichbar
- zwei Kindergärten im Stadtteil Altenhof, Grundschule im benachbarten Stadteil Holzheim
- alle weiterführenden Schulen im Stadtgebiet innerhalb von ca. 2 Kilometern
- Stadtbushaltestelle vor der Haustüre (ca. 300 m)
- Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- sehr gute Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg

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


RESERVIERT
Lautenschlager Immobilien



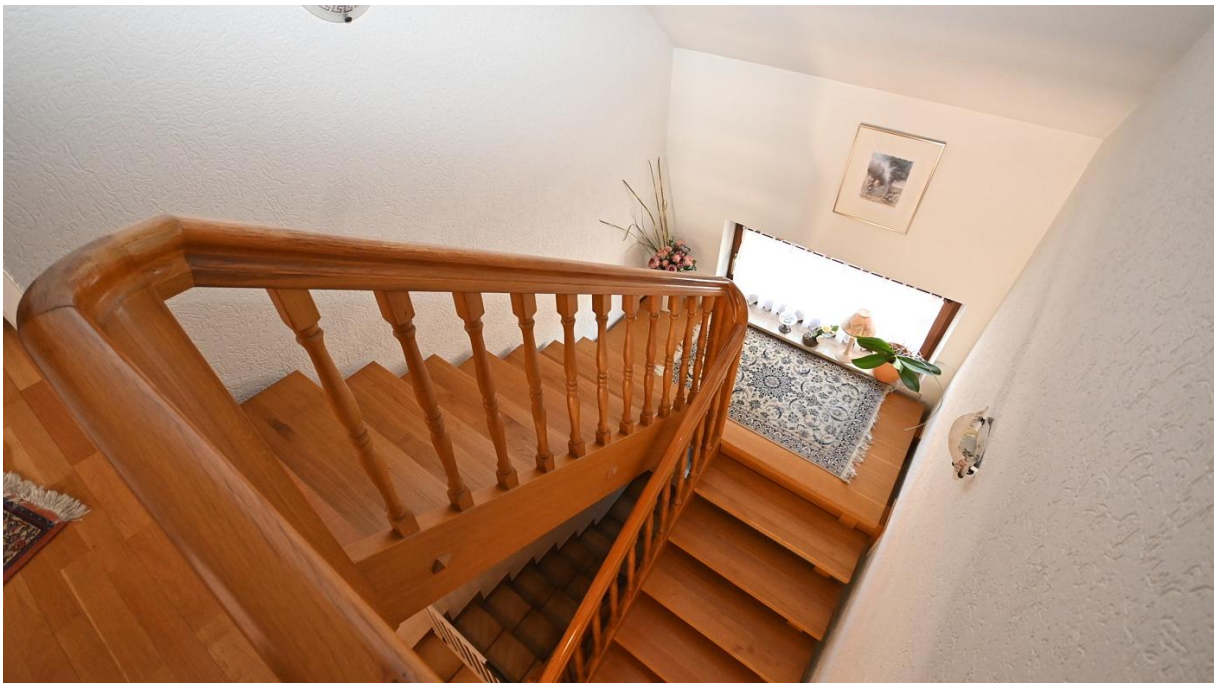






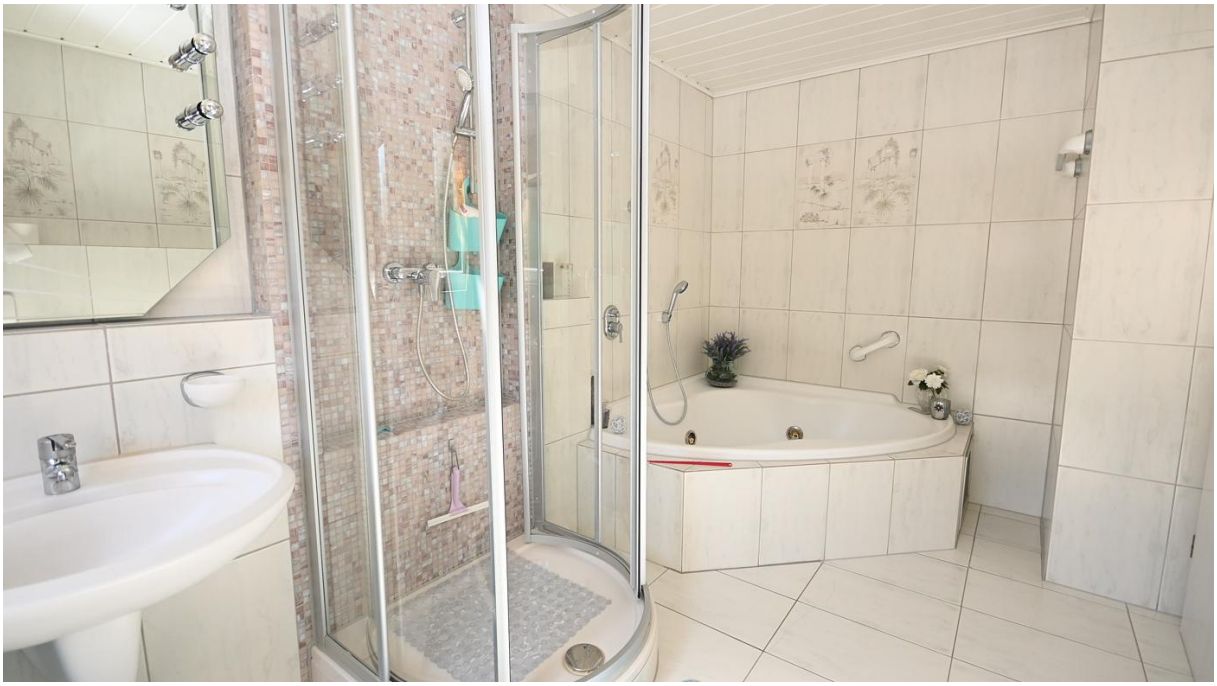














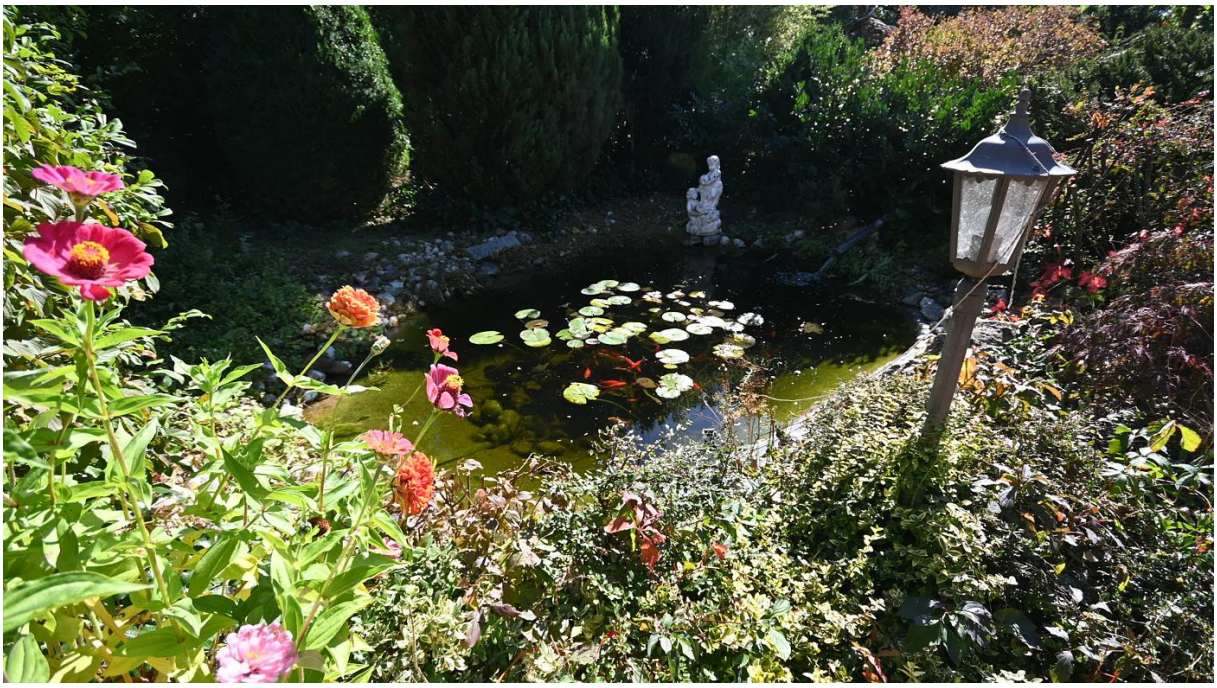












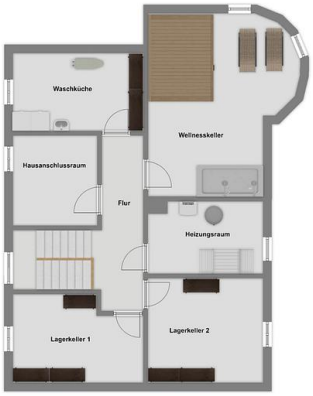







Küche
Essen
Terrasse
Gäste-WC
Windgang mit Garderobe
Diele
Wohnen
Schlafzimmer oder Büro


Balkon
Kinderzimmer oder Büro
Schlafzimmer
Kinder bad
Diele
Elternbadezimmer
Kinderzimmer
ebenfalls Kinderzimmer oder Büro


Waschküche
Wellnesskeller
Hausanschlussraum
Flur
Heizungsraum
Lagerkeller 1
Lagerkeller 2