92318 Neumarkt-Pölling

Einzigartiges Wohnerlebnis! Helle 3,5-Zimmer-DG-Wohnung mit vielen Extras, in ruhiger Lage Neumarkts

1.350 €
Kaltmiete

128,41 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Christian Lautenschlager
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128,41 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.350 €
Warmmiete	1.650 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.650 €
Kaution	4.050 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.12.2029
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	111.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein	
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	nein

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine umfangreiche Ausstattung, die Komfort und Funktionalität miteinander verbindet!
Bodenbeläge und Heizung:
- Keramikfliesen und Korkboden
- Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumsteuerung, einschließlich Wintergarten
- separate Heizkörper in den Schlafräumen
- Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2018 in Kombination mit einer Photovoltaik-/Solaranlage

Fenster und Innenausstattung:
- Holz- und Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Außenrollläden
- Kunststoff-Dachflächenfenster
- helle Holzdecken mit integrierten Lautsprechern
- frisch gestrichene Wände
- weiße Zimmertüren
- Plissees, diverse Lampen und installierte Rauchwarnmelder

Badezimmer:
- großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne
- Eckdusche mit neuer Glaskabine
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss
- Badezimmermöblierung inklusive Spiegelschrank

Küche:
- Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten
- Induktionskochfeld und Backofen
- Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach
- Dunstabzugshaube
- Geschirrspülmaschine

Kommunikation und weitere Ausstattung:
- Stromabschlag bereits in der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung enthalten
- neue Videogegensprechanlage mit automatischem Türöffner
- Satellitenfernsehen
- Telekommunikationsanschluss

Die Kombination aus komfortabler Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung und moderner Kommunikations- und Heiztechnik bietet eine solide Grundlage für komfortables Wohnen. Die unterschiedlichen Bodenbeläge und die hellen Holzdecken unterstreichen den individuellen Charakter der Mansardenwohnung.

Beschreibung

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Mansardenwohnung überzeugt durch ihren außergewöhnlichen Grundriss und ein Wohnambiente mit individuellem Charakter. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zwei-Parteien-Haus aus dem Jahr 1984. Der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 2000 und schafft ein besonderes Zuhause mit viel Charme. Auch in energetischer Hinsicht bietet die Immobilie überzeugende Eigenschaften: Eine gute Dämmung und moderne Heiztechnik tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei.
Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein moderner, lichtdurchfluteter Wintergarten mit integrierten LED-Deckenspots erweitert den Wohnraum und bietet einen besonderen Platz zum Entspannen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen überdachten Balkon in sonniger Südausrichtung, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zudem für praktischen Stauraum im Alltag. Die Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer praktischen Raumaufteilung und einer attraktiven Lage in Neumarkt-Pölling. Sie bietet viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse und ist eine interessante Option für alle, die ein geräumiges Zuhause in Neumarkt i.d.OPf. suchen

Lage

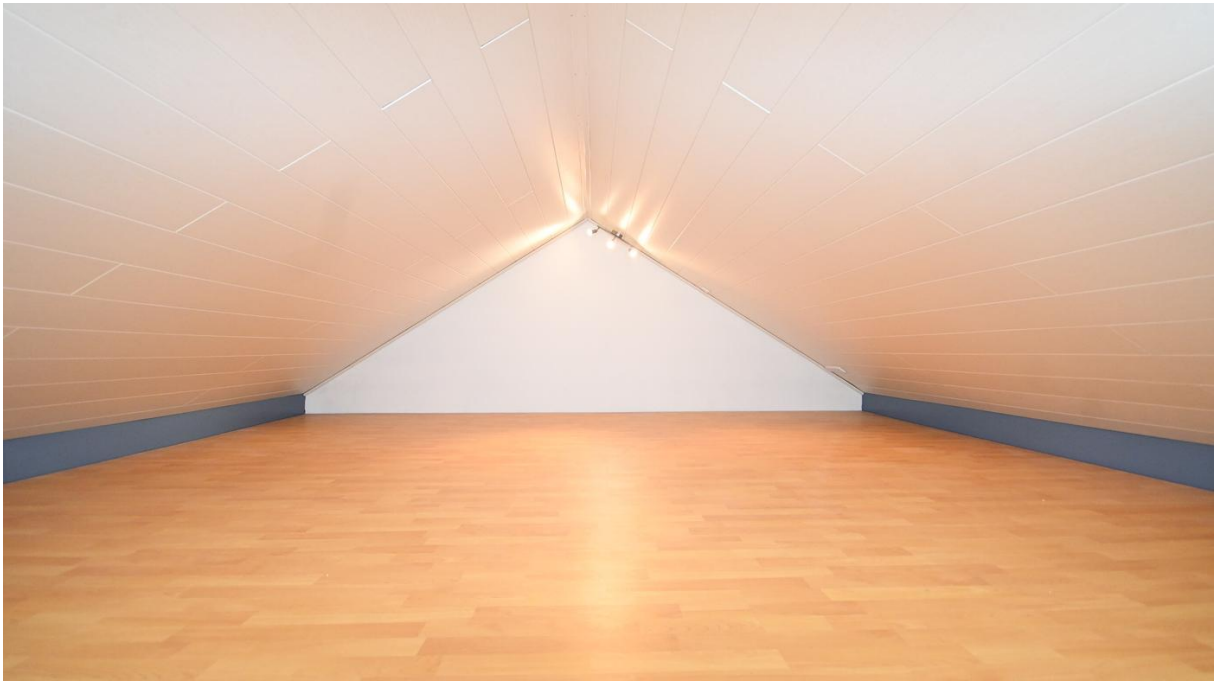
Die angebotene Wohnung befindet sich in Neumarkt in der Oberpfalz (PLZ 92318), im beliebten Stadtteil Pölling, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung in bevorzugter Wohngegend. Die angenehme Ortslage bietet ein entspanntes Umfeld mit viel Grün und verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Innenstadt und den großen Verbindungsstraßen zu den nächstgrößeren Städten und Regionen.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden Sie in der nahe gelegenen Nürnberger Straße, die nur ca. 1,5 km entfernt liegt. Dort befinden sich unter anderem Discounter und Supermärkte sowie zahlreiche Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Vor Ort befindet sich eine Bäckerei.

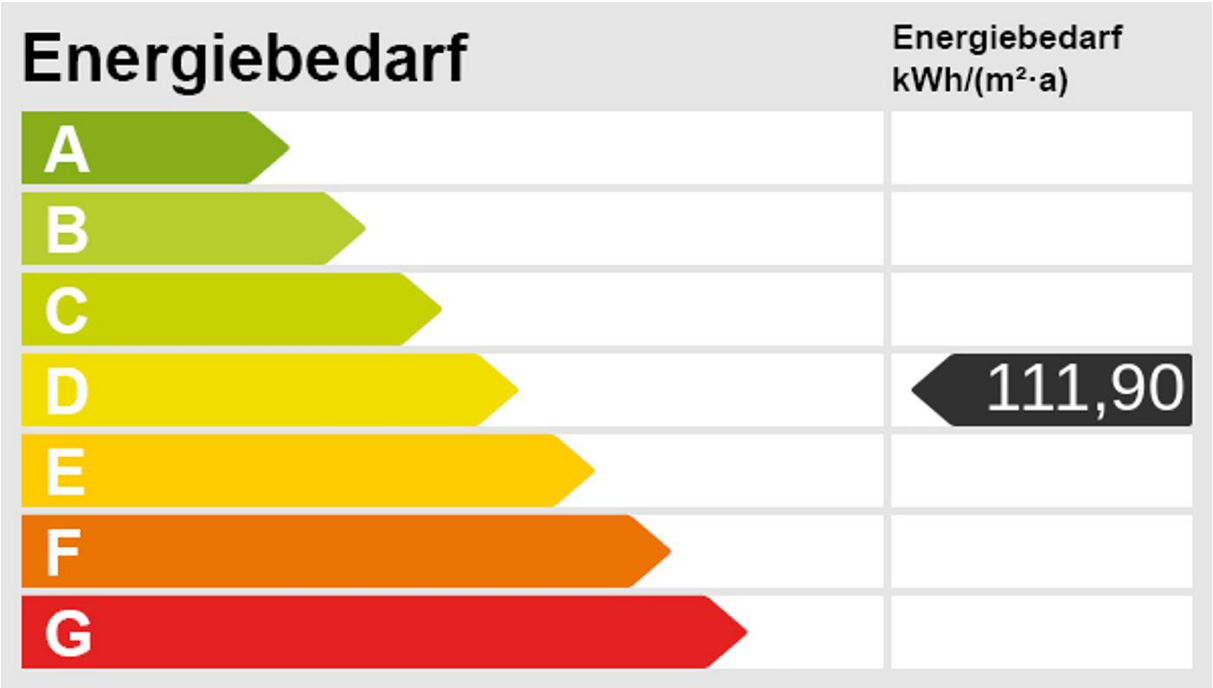
Durch die Stadtbusanbindung und dem Bahnhof Pölling (S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg) bietet der Standort eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

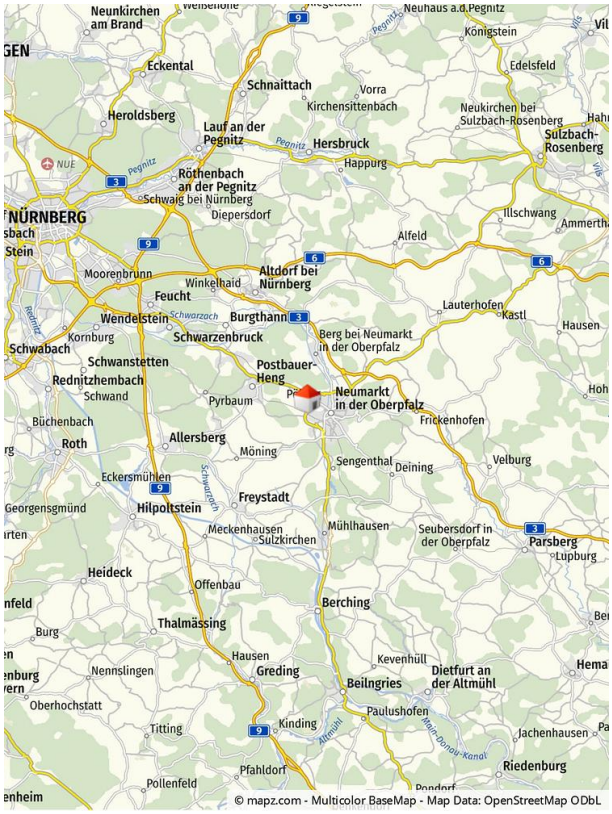
Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.

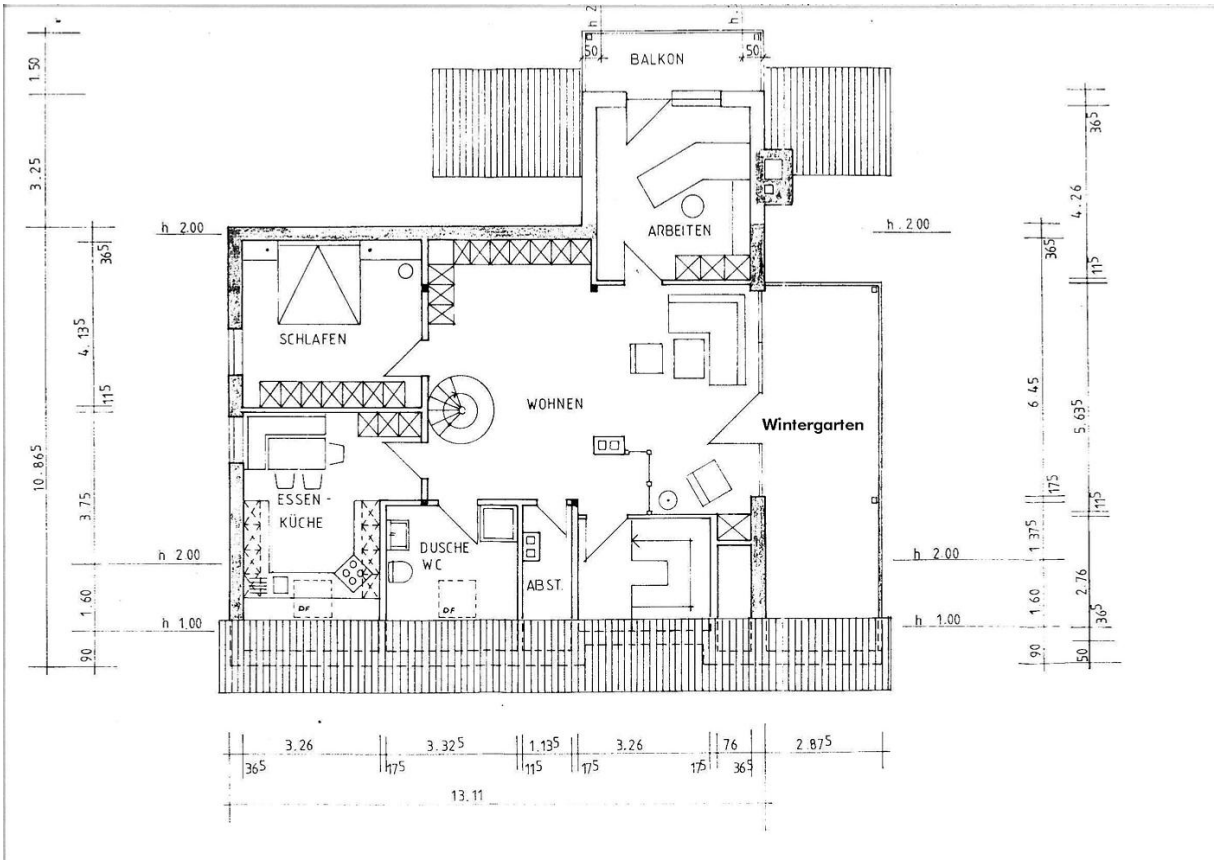
Lautenschlager Immobilien



Balkon
Arbeiten
Schlafen
Wohnen
Wintergarten
Küche/
Essen
Du./WC
DF
DF
AR
Treppen-
haus


Energiebedarf
Energiebedarf kWh/(m²·a)
A
B
C
D
E
F
G
111,90


Neunkirchen am Brand
Eckental
Schnaittach
Vorra
Kirchensittenbach
Heroldsberg
Lauf an der Pegnitz
Hersbruck
Happurg
Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg
Sulzbach-Rosenberg
Röthenbach an der Pegnitz
Schwaig bei Nürnberg
Diepersdorf
NÜRNBERG
Illschwang
Alfeld
Moorenbrunn
Winkelhaid
Altdorf bei Nürnberg
Feucht
Wendelstein
Burgthann
Lauterhofen
Kastl
Hausen
Kornburg
Schwarzenbruck
Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz
Schwabach
Schwanstetten
Postbauer-Heng
Rednitzhembach
Schwand
Pyrbaum
Neumarkt in der Oberpfalz
Frickenhofen
Buchenbach
Roth
Allersberg
Möning
Sengenthal
Deining
Velburg
Eckersmühlen
Freystadt
Georgensgmünd
Hilpoltstein
Meckenhausen
Sulzkirchen
Mühlhausen
Seubersdorf in der Oberpfalz
Parsberg
Lupburg
Heideck
Offenbau
Berching
Thalmässing
Burg
Hausen
Greding
Kevenhüll
Dietfurt an der Altmühl
Nennslingen
Beilngries
Oberhochstatt
Paulushofen
Titting
Kinding
Jachenhausen
Riedenburg
Pfahldorf
Pollenfeld
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL


BALKON
ARBEITEN
SCHLAFEN
WOHNEN
Wintergarten
ESSEN - KÜCHE
DUSCHE WC
ABST.
h 2.00
h 1.00
13.11