## 92318 Neumarkt

# Familienglück in Wolfstein - Einziehen, wohlfühlen & Zukunft gestalten, Neumarkt - Wolfstein

**298.000 €**
Kaufpreis

**117,39 m²**
Wohnfläche

**440 m²**
Grundstücksfläche

**4**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 117,39 m² |
| Grundstücksfläche | 440 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Wohneinheiten | 2 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1953 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 298.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1953 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Frei Herbst |
| Gruppennummer | 12 |

## Ausstattung

| Bad | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

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

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

## Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Einziehen und Wohlfühlen – ideal für die Familie
- Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Teil- oder Vollvermietung
- Separates Treppenhaus trennt die beiden Wohnungen voneinander ab
- Gesamte Wohnfläche ca. 117,39 m²
- Geschützter & pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre
- Doppelgarage mit praktischem Lagerraum, viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder & Hobby
- Ideale Grundstücksgröße mit ca. 440 m²
- Gepflegte Einbauküche sowie funktionale Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 4 Zimmer sowie 2 Tageslichtbäder
- Schöner Wintergarten als zusätzlicher Wohlfühlbereich
- Solide Massivbauweise – Baujahr 1953
- Besonderheit: Neuwertige Gas-Zentralheizung, BJ. 2021
- PV-Anlage mit 5,50 kWp – für nachhaltige Energiegewinnung

Das Erdgeschoss:
- Freundlicher Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe
- Heller Koch- & Essbereich mit kurzen Wegen
- Geräumiges Wohnzimmer mit guten Stellmöglichkeiten & Zugang zum Wintergarten
-Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für den großen Kleiderschrank
- Modernes, stillvolles Tageslichtbad mit komfortabler, ebenerdiger Dusche
- Wohnfläche ca. 66,35 m²

Das Dachgeschoss:
- Eigener Eingang mit guten Stellmöglichkeiten
- Funktionale Wohnküche mit praktischem Essplatz
- Flexibel nutzbares Wohnzimmer – ideal auch als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer
- Großes Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Wohnfläche ca. 51,04 m²

Durchgeführte Renovierungen:
- 1995: Hausdach
- 2000: Garagendach & Garagentore
- 2008: Bad Erdgeschoss inkl. Wasserleitung
- 2010: Austausch Haustüre
- 2015: Fenster im EG (außer Schlafzimmer)
- 2021: Gas-Zentralheizung
- 2022: Neue Türe Wintergarten

Energetische Werte:
- In Vorbereitung

Fazit:
Wer eine Doppelhaushälfte in naturnaher Lage sucht, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen weiß sowie den gepflegten Zustand erkennt, der hat JETZT eine tolle Gelegenheit!

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

## Lage

Die Lage:

- Ruhig und familienfreundlich gelegen – von der Natur umgeben
- Wolfstein – Rückzugsort mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Ca. 180 Meter bis zur Stadtbushaltestelle "Wolfstein-Siedlung"
- Nur ca. 5 Gehminuten zum Kindergarten sowie Grundschule Wolfstein
- 3 Gehminuten bis zur Kindertagesstätte Burg Wichtelstein
- 9 Minuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt von Neumarkt
- Kurze Wege zu Supermärkten, Bäckereien
- Ärzte, Apotheken, Klinikum in Neumarkt vorhanden
- Aktiv bleiben, Tennis und Fußball beim TSV Wolfstein
- 9 Minuten bis zur Autobahnauffahrt Neumarkt – A3 Richtung Nürnberg und Regensburg
- Ca. 3 Kilometer bis zum Bahnhof Neumarkt

## 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

13

20*C+M+B+24