



92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Abriss oder einmal ALLES neu!

Stark sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in
Neumarkt



369.000 €

Kaufpreis

137 m²

Wohnfläche

643 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m ²
Grundstücksfläche	643 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.08.2035
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	317.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	RESERVIERT



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung

✓

Befeuerung

Öl

✓

unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, ca. 36,5 cm starke Außenwände
- Geschosse: Keller + zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
- massive Stahlbetontreppenanlage vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Stahlbeton-Massivdecke über jedem Geschoss (KG, EG und OG)
- Heizung: Viessmann Ölzentralheizung, Baujahr 1998
- Dach: Satteldach, original Dachstuhl, Eindeckung mit einfach Betondachsteinen, keine zeitgemäße Wärmedämmung
- Fenster: noch immer die 1. Holzfenster aus dem Baujahr 1968
- Elektroinstallation: einfach Ausstattung, technisch überaltert

Sonstige Angaben:

- Rückbau bis auf das Mauerwerk (Rohbau) unumgänglich
- Grundstück bzw. Bodenbeschaffenheit: optimal, sehr sandig



Beschreibung

- Baujahr 1968
- gem. Bauplan ca. 137 m² Wohnfläche, allerdings ohne Dachgeschoss
- Dachgeschoss diente bereits zu Wohnzwecken
- Nutzung als Einfamilienhaus- oder Zweifamilienhaus möglich
- Einfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohn- und Schlafräumen (inkl. Dachgeschoss)
- Zweifamilienhaus: zwei 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit ca. 70 m² Wohnfläche
- ggf. Ausbau des Dachgeschoss zu einer weiteren, zusätzlichen Wohneinheit
- Kellergeschoss: Wohnhaus ist vollständig unterkellert
- Einzelgarage mit Trapezblecheindeckung

Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Föhrenweg

- stadtnahe Lage, angrenzend an dem Stadtteil Wolfstein
- Altstadt fußläufig in guten 20 Minuten erreichbar (Weg führt fast nur durch Parkanlagen)
- KiTa, Kindergarten und Theo-Betz-Grundschule (ca. 1,5 Km) im Wohnumfeld
- weiterführende Schulen: zwei Realschulen (beide etwas mehr als 1 Km entfernt) und zwei Gymnasium im Stadtzentrum sowie FOS bzw. BOS im Neumarkter Stadtsüden
- Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad ebenfalls in der Umgebung
- beliebte Spielplätze im Faberpark und an der Wolfsteinstr. (Waldspielplatz)
- Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt", gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus, Gastronomie und vieles mehr...
- Bushaltestelle Neumarkter Stadtbus quasi vor der Haustüre (Linie Wolfstein)
- 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.





