



## 92318 Neumarkt

Wohnen ganz oben mit Süd-West-Balkon in beliebter Wohnlage!

Neumarkt - Kohlenbrunnermühle



**298.000 €**

Kaufpreis

**76,95 m²**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Wohnfläche         | 76,95 m² |
| Zimmer             | 2,5      |
| Badezimmer         | 1        |
| Wohn-/Schlafzimmer | 2        |

### Allgemeine Infos

|               |   |
|---------------|---|
| Gruppennummer | 8 |
|---------------|---|

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2009   |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2009 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

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

### Stellplatzart

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



## Beschreibung

### Die Wohnanlage:

- Kleine, charmante Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten
- Attraktiver Bau mit ansprechender, zeitloser Architektur
- Baujahr 2010
- Grundsolide Massivbauweise aus Kalksandstein
- Wärmedämmung im KfW-60-Standard
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme
- Gepflegtes Gesamtbild
- Tiefgarage und Stellplätze vorhanden

### Die Wohnung:

- Wohnung im obersten Geschoss – ruhig gelegen und angenehm zurückgezogen
- 2 ½-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Wohnfläche ca. 76,95 m<sup>2</sup>
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als heller Mittelpunkt des Zuhauses
- Süd-West-Balkon / Terrasse für sonnige Nachmittage und entspannte Abende
- Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort zum Abschalten
- Arbeits- / Gästezimmer flexibel nutzbar für Homeoffice oder Besuch
- Tageslichtbad mit freundlicher Atmosphäre
- Diele mit Platz für Garderobe und Ankommen
- Wohnung ist frei
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stilvolle Bodenbeläge
- Videosprechanlage

### Sonstiges:

- Kompetente & zuverlässige Hausverwaltung: Hausverwaltung Keitel, Schopperstraße 1, 92318 Neumarkt

### Energie & Heizung:

- Beheizung über Erdwärme
- Unabhängig von fossilen Energieträgern
- Nachhaltiges Energiekonzept

### Energetische Werte:

- V, Strom/Wärmepumpe, 50 kWh, Klasse B, Bj. 2009

Fazit: Wer eine helle Wohnung im obersten Geschoss sucht, Wert auf einen offenen Wohnbereich, einen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung und eine gepflegte Wohnanlage in der Kohlenbrunnermühle legt, hat hier eine attraktive Gelegenheit.

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

## Lage

- Kohlenbrunnermühle – bevorzugte Wohnlage in Neumarkt i.d. Opf.
- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld
- Burg Wolfstein im Rücken
- Natur- und citynah gelegen



- Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung und kurze Wege in die Innenstadt

## 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

















