



92318 Neumarkt

Toskanischer Wohnflair trifft idyllische Lage.
Ihr neues Zuhause im top Zustand!
Neumarkt - Stadt



840.000 €
Kaufpreis

222,44 m² **699 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

6
Zimmer



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

 KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	222,44 m ²
Grundstücksfläche	699 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	840.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1992

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1992
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Das Haus:

- Stilvolles Zuhause mit hochwertiger Ausstrahlung
- Architektur mit der besonderen Note
- Anspruchsvoller Wohnflair mit toskanischen Elementen und abgerundeten Ecken
- Komplettes EG mit herrlichem Naturcotto-Boden – verlegt nach dem Römischen Verband
- Top gepfleger Zustand – laufend renoviert
- Baujahr 1992, Massivbauweise (Hochlochziegel + weiße Wanne)
- 6 Zimmer und 3 Bäder mit ca. 222,44 m² Wohnfläche + Haus komplett unterkellert
- Einfamilienhaus als versetzte Doppelhaushälften
- Neue, hochwertige Einbauküche inkl. (Einrichtung Pröbster, Neumarkt)
- Gas-Zentralheizung (VIESSMANN) + neue Enthärtungsanlage
- Fußbodenheizung im gesamten EG und in den 2 Bädern im OG
- Energieausweis in Vorbereitung
- Gesamtes Haus baubiologisch geprüft und mit E-Smog-Abschirmung und - Harmonisierung ausgestattet
- Idyllischer Garten nach Feng Shui-Kriterien gestaltet – ca. 699 m² Grund
- Gartenteich & Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- Doppelgarage in Übergröße (ca. 38 m³ Nutzfläche)
- Einzug nach Vereinbarung möglich

Das Erdgeschoss:

- Helles, niveauvolles Wohnerlebnis
- Attraktiver Empfang in der Empfangsaula
- Eleganter, großzügiger Wohn- & Essbereich mit ca. 74 m²
- Charmanter Kamin mit Sitzgelegenheit mittig im Raum
- Wunderbarer Blick durch die großen Fensterelemente in den Garten
- Zugang zur sonnigen, geschützten Terrasse
- Kochbereich mit integrierter Speisekammer – perfekt für den Alltag
- Büro mit großem Fenster Richtung Maierbach
- Gäste-WC

Das Dachgeschoss:

- Beeindruckender Treppenaufgang: Offener Dachstuhl verleiht dem Raum besonderen Charme
- Ein Traum für Eltern: Großes Schlafzimmer mit eigener Dachterrasse und Duschbad
- 2 Kinderzimmer
- Zeitloses Kinderbad mit Badewanne

Das Untergeschoss:

- Vielfältig nutzbar – Wohnfläche sowie teilweise in Wohnqualität
- Geräumiges Schlafzimmer mit großem Fenster – ideal für Kinder oder Gäste
- Duschbad mit guter Belichtung
- Beheizter Hobbyraum bzw. Büro mit ca. 17 m²
- Zusätzlicher, kleiner Raum mit Heizkörper,
- Großer sowie kleiner Lagerraum
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum

Durchgeführte Renovierungen:

- 2008: Garagendach (Abdichtung)
- 2017: Terrassenbelag, Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- 2018: Gartengestaltung, Dachterrasse (Abdichtung + Dämmung)
- 2021: Ferngesteuertes Garagentor
- 2024: Einbauküche, Öko-Vinyl-Böden im OG (Schreinerei Fügl), Dachflächenfenster (3-fach verglast mit Insektenschutz und elektrischen Rollen)



- 2025: Entkalkungsanlage, komplettes Dachterrassen-Fensterelement inkl. Türen (3-fach verglast mit Insektenschutz und elektrischen Rollos)

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, 141 kWh, Gas, 1991/1992, Klasse E

Fazit:

Wer eine bevorzugte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur sucht, stilvolle Architektur mit toskanischem Flair schätzt und den Wert eines gepflegten, besonderen Zuhause erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Gefragte, ruhige Lage direkt am Maierbach
- 92318 Neumarkt
- Familiäres, gepflegtes Umfeld
- Sackgasse – kein Durchgangsverkehr
- Herrlicher Gehweg zum Maierbach Richtung LGS-Gelände
- Schöner Treffpunkt mit Freunden: el grano - restaurant bar cafe – nur 200 m entfernt
- Ca. 200 m: Supermarkt LIDL, Drogeriemarkt DM sowie Apotheke
- Ca. 300 m: Supermarkt Aldi, Jura-Fleisch Metzgerei sowie TeVi
- Ca. 300 m: Stadtbushaltestelle Nürnberger Straße
- Ca. 400 m: Bäckerei Der Beck
- Wunderbares LGS-Gelände + Alter Kanal nur ca. 750 m entfernt

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















