



## 92318 Neumarkt

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**840.000 €**

Kaufpreis

**222,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**699 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	222,44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	699 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1992

### Zustand

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



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### 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 gepflegter Zustand – laufend renoviert
- Baujahr 1992, Massivbauweise (Hochlochziegel + weiße Wanne)
- 6 Zimmer und 3 Bäder mit ca. 222,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Haus komplett unterkellert
- Einfamilienhaus als versetzte Doppelhaushälfte
- 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 m<sup>2</sup> Grund
- Gartenteich & Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein
- Doppelgarage in Übergröße (ca. 38 m<sup>3</sup> Nutzfläche)
- Einzug nach Vereinbarung möglich

### Das Erdgeschoss:

- Helles, niveauvolles Wohnerlebnis
- Attraktiver Empfang in der Empfangsaula
- Eleganter, großzügiger Wohn- & Essbereich mit ca. 74 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 Rollos)



- 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 Zuhauses 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

























