



92318 Neumarkt

Einzigartige Gelegenheit:
Neuwertiges, großes Domizil an der Altstadt!
Neumarkt - Zentrum



748.000 €

Kaufpreis

211,07 m²

Wohnfläche

456 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211,07 m ²
Grundstücksfläche	456 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1960/2015
Energieverbrauchskennwert	67,00

Zustand

Baujahr	1960/2015
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Seltene Gelegenheit für Altstadtfreunde - ein Zuhause, das ein Lebensgefühl vermittelt
- Das Haus als Blickfang: Modernes Design mit zeitloser Architektur
- Ideal für die Familie mit großem Platzbedarf
- 7 Zimmer und 2 Bäder mit ca. 211,07m² Wohnfläche
- Neuwertiger Zustand: 2015 EG + OG mit General-Sanierung und Dachgeschoss neu aufgestockt – Ursprungsbaujahr 1960
- Hochwertig mit netten Details ausgestattet – u.a. Holz-Alu-Fenster, Entkalkungsanlage, teilw. Echtholzböden & Solnhofener Platten, Wasserstopp-Funktion
- Durchdachtes Lichtkonzept
- Attraktive Einbauküche inklusive
- Energetisch auf gutem Stand: Gas-Zentral-Heizung, Hausdämmung mit Steinwolle
- Herrlicher Pelletofen im Wohnbereich inklusive
- Zugang zum malerischen Garten für erholsame Stunden im Freien
- Herrlicher Ausblick auf den alten Baumbestand
- Große Holz-Terrasse in toller Gestaltung – schön & praktisch vereint
- Grundstücksfläche ca. 456m²
- Parkmöglichkeiten in der Altstadt oder ggü. am öffentlichen Parkplatz

Das Erdgeschoss:

- Offener Grundriss für ein Gefühl von Großzügigkeit und Zusammengehörigkeit
- Großer Wohn- und Essbereich mit herrlichem Hausblick in den Garten & zu den Bäumen
- Zugang zur Terrasse & Abgang zum Garten
- Perfekt geplant: Kochbereich mit anliegender Speisekammer
- Schönes Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Die Schlafetage für die Familie
- 3 Schlafzimmer
- Wohlfühl-Bad mit schöner Aufteilung und tollen Lichtakzenten
- Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet – alles was Sie sich wünschen

Das Dachgeschoss:

- Die Kinder- oder Büro-Etage
- 3 weitere Schlafzimmer bzw. Büros – u.a. herrlicher Ausblick auf das Münster
- 2. Badezimmer mit Dusche & WC
- Zugang zum Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche

Das Untergeschoss:

- Heller Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
- Trocknungs- und Lagerräume
- Technikraum mit weiterer Staufläche
- Außenliegender Raum unterhalb der Terrasse – perfekt für Fahrräder & mehr

Energetische Werte:

- B, 67 kWh, Erdgas, Bj. 2015/1960 (Energieklasse B)

Fazit: Wer ein neuwertiges Zuhause für die große Familie sucht, den



besonderen Charme am Altstadtgraben erkennt sowie die hochwertigen Details des Angebots schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

Lage

Die Lage:

- Ein Traum für Familien mit kurzen Wegen
- Wunderbar direkt am Altstadtgraben gelegen
- Innerhalb nur wenigen Gehminuten entfernt:
 - o Stadtmitte (Rathaus)
 - o Cafés, Restaurants, Bars – das bunte Stadtleben
 - o Kindergärten & Schulen
 - o NeuerMarkt inkl. REWE-Center
 - o Bäckereien/Metzgereien in der Altstadt
 - o Stadtbushaltestelle
 - o ...und noch vieles mehr
- Großer, öffentlicher Parkplatz im direkten Umfeld
- 3 Gehminuten bis zum Alten Kanal – lädt zu langen Spaziergängen ein
- Mitten in der Stadt – schnell in der Natur

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















