



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

WOHNEN AM ALTSTADTRING! Großzügige und stadtnahe 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Gartenanteil in Neumarkt



**1.150 €**

Kaltmiete

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Christian Lautenschlager  
Tel.: 09181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Warmmiete	1.350 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	1.350 €
Kaution	3.450 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.05.2028
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	51.20
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	01.04.2024

## Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- elegante Fliesenbeläge, Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- Terrasse mit Verbundplatten, eingezäunter Garten mit Geräteschrank
- Kunststoffisoliertglasfenster weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- mit elektrischen Raffstores an der Südseite im Bereich Wohnen
- elektrische Kunststoffrollos an den übrigen Fenstern
- geräumiges Bad mit Oberlicht, Dusche, Badewanne, sowie Anschluss Waschmaschine/Trockner
- Gegensprechanlage mit Videofunktion, Rauchwarnmelder
- Pellets-Zentralheizung, Solarthermie für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung



## Beschreibung

---

Topmoderner Wohnraum - ideal für das ältere Paar!

Großzügige Erdgeschoss-Wohnung in designorientierter Architektur:

- Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>, offener moderner Grundriss
- große Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>, teilüberdacht)
- eigener Privatgarten (Grundstücksfläche ca. 98 m<sup>2</sup>)
- kleine Wohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten
- energetisches KfW 55 Effizienzhaus (Stand nach EnEV 2016)
- altersgerechter Zugang zur Wohnung
- Aufzug bis ins Untergeschoss/Tiefgarage
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz
- inklusive Verwaltung und Hausmeisterdienste

## Lage

---

Neumarkt i.d.OPf.(PLZ 92318), Pointgasse 3

- zentrale Wohnlage zur Innenstadt, Entfernung ca. 0,5 km zum Rathaus
- am Altstadtgürtel, Nähe Ringstraße, alles bequem fussläufig erreichbar
- Innenstadt, Shopping-Center Neuer Markt in Lauflage
- Einkauf in unmittelbarer Nähe (z. B. Edeka) möglich
- Bahnhof ca. 5 Geminuten, S-Bahn-Strecke Nürnberg Metropolregion
- Stadtbusanbindung
- Autobahnanschluss A3 nach Nürnberg ca. 37 km, Regensburg ca. 70 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).





















