



## 92318 Neumarkt

Zentral. Hell. Vielseitig.  
3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen  
Neumarkt - Flutgrabenweg



**218.000 €**

Kaufpreis

**73,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | 73,91 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 3                    |
| Badezimmer         | 1                    |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3                    |

### Allgemeine Infos

|               |             |
|---------------|-------------|
| verfügbar ab  | Sommer 2026 |
| Gruppennummer | 9           |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 218.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1964   |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1964 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Bad

Wanne



### Küche

Einbauküche





## Beschreibung

Die Wohnung:

- Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter und ansprechender Raumaufteilung auf ca. 73,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ideal geeignet für Eigennutzer oder als interessante Kapitalanlage
- Freundlicher Eingangsbereich für Platz für Garderobe
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu Balkon
- Herrlicher Ausblick auf den Maria-Hilf-Berg
- Großzügige Küche mit Essplatz, Waschmaschinenanschluss und direktem Zugang zum weiteren Balkon
- Gepflegte Einbauküche (ca. 16 Jahre alt) bereits im Kaufpreis enthalten
- Ruhig gelegenes, geräumiges Schlafzimmer
- Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Helles Tageslichtbad mit kombinierter Dusch- und Badewanne
- Praktische Nische für zusätzlichen Stauraum
- 1. Obergeschoss ohne Aufzug, niedrige Nebenkosten
- Außenstellplatz bequem für 15 EUR monatlich anmietbar
- Eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum
- Frei ab Sommer 2026

Durchgeführte Renovierungen:

- 2006: Bad
- 2010: Komplette Elektrik
- 2015: Austausch Heizkörper
- 2023: Wärmetauscher (Gastherme)
- 2018: Fernwärme Stadtwerke Neumarkt

Die Wohnanlage:

- Gepflegte Wohnanlage – gut verwaltet
- Hausverwaltung Sollner, Berg b. Neumarkt
- Baujahr 1964

Energetische Werte:

- V, Öl, 96,5 kWh, Klasse C, Bj. 1965/1982

Fazit: Wer eine gepflegte Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage sucht, den sehr guten Wohnungszuschnitt erkennt sowie die Nähe zum Zentrum schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Zentrumsnahes Wohnen
- 92318 Neumarkt
- Perfekter Ausgangspunkt für den Alltag
- Kurze, fußläufige Wege in die Innenstadt, ca. 12 Gehminuten
- Nur ca. 15 Gehminuten bis zum Bahnhof
- Schnell stadtauswärts über die Regensburger Straße



- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei)
- Ca. 250 m zur Stadtbushaltestelle "Schweningerstraße"

## 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











