



92318 Neumarkt in der Oberpfalz / Pölling

Architektur trifft Eleganz und Stil



2.150 €

Kaltmiete

216 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Daniela Kölbl
Tel.: 004991811299
info@glossner-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.150 €
Warmmiete	2.550 €
Nebenkosten	400 €
Kaution	6.450 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2010
----------------	------

Zustand

Baujahr	2010
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befuerung

Alternativ ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

- + Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
- + Einzelgesteuerte Raffstores im ganzen Haus
- + Einzelgesteuerte Fußbodenheizung
- + Moderne Be- und Entlüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- + Überwiegend Einbauspots
- + Eingebauter Radio in Küche und Bad
- + Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten, u. a. Induktionsherd, Dampfgarer und Kaffeeautomat
- + Garten mit zusätzlicher fester Fläche für separaten Grillplatz oder Pool
- + Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren
- + Haustiere sind nicht erwünscht!



Beschreibung

Ein traumhaftes Familiendomizil präsentiert sich hier direkt am Dorfplatz im Stadtteil Pölling unserer Jurastadt Neumarkt.

In einem großen und gepflegten Grundstück gelegen bettet sich das Wohnhaus harmonisch ein - geschützt vom Garten her ausgerichtet und großzügig von der Hofeinfahrt mit der dazugehörigen Doppelgarage.

Architektonisch perfekt durchdacht fungieren die Räumlichkeiten im Erdgeschoss als Lebensmittelpunkt Wohnen und Leben mit einem hohen Maß an Ausstattung.

Schon die Diele heißt die Besucher herzlich willkommen. Offen, hell und durchdacht eingeteilt bieten die integrierten Einbauschränke nicht nur eine optische Aufwertung, sondern einen perfekten alltäglichen Nutzen in Form von gehobener Funktionalität und praktischem Dasein.

Wohnen, Essen und Kochen sind offen geschnitten. Dabei laden die großen Fensterflächen zu einem gemütlichen Beisammensein ein. Die hochwertige Einbauküche ist mit inbegriffen und bietet sämtliche Elektrogeräte für alle Gourmet-Freunde.

Die sonnenverwöhnte Terrasse ist großzügig und geschützt ausgerichtet. Der Ausblick ist weitläufig in den großen Gartenbereich.

Ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie zwei Abstellräume ergänzen die Etage.

Bis ins Detail geplant beeindruckt das Treppenhaus mit seinen Glastrennwänden und einem großen Dachfensterband. Dadurch ist dieses absolut tagesbelichtet und gewährt zu allen Räumen kurze Wege.

Das Elternschlafzimmer dient als solches und hat gleichzeitig den Zugang zur eigenen Ankleide. Weiter geht es Richtung Badezimmer, welches ebenso vom Flur aus begehbar ist. Eine eigene Wellnessoase bietet hier eine wohltuende Tagespflege mit abgetrenntem WC.

Zwei ebenfalls gut geschnittene Kinderzimmer ergänzen die Etage. Hier gibt es ein eigenes Kinderbad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Sämtliche Schlafräume haben einen Zugang zu der zweiseitig umlaufenden Dachterrasse, die für alle Bewohner des Hauses einen Rückzugsort mit eigener Privatsphäre bietet.

Das Untergeschoss ist teilweise unterkellert. Ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gästezimmer finden hier passend Platz für Vorrat, Technik und Diverses.

Eine Doppelgarage schließt sich dem Wohnhaus an.

In der Betriebskostenvorauszahlung sind sämtliche Nebenkosten enthalten, bis auf Strom.

Lage

Pölling ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Neumarkt. Der Ort liegt westlich des Zentrums und wird im Süden begrenzt von der Bahnlinie Nürnberg-Neumarkt-Regensburg, im Osten von der Stadtumgebung Münchener Ring und im Norden von der Bundesstraße 8.

Von der Infrastruktur ist Pölling bestens in verschiedene Richtungen angebunden. Der Stadtteil liegt



an der Bahnstrecke Nürnberg – Neumarkt und wird von der S-Bahn mit der Linie Nürnberger Hbf – Neumarkt (Oberpfalz) im rund halbstündigen Takt bedient. Die Stadtbuslinie 561 verbindet Pölling mit dem Stadtzentrum.

Gut versorgt sind die Bewohner mit Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Gleichzeitig befindet sich ein Bäcker für die Nahversorgung im Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in naher Umgebung Richtung Nürnberger Straße.























