



92318 Neumarkt

DIE Gelegenheit für Unternehmer!
Designorientiertes Architektenhaus mit großer
Gewerbefläche,
Neumarkt - Gewerbegebiet



960.000 €

Kaufpreis

203,9 m²

Wohnfläche

3538 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	203,9 m ²
Grundstücksfläche	3.538 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m ²
Wohn-/Schlafzimmer	6

Zustand

Baujahr	1986
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	960.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1986
----------------	------

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Das Anwesen:

- Traum für Individualisten mit hohem Anspruch & Gewerbetreibenden mit Platzbedarf
- Designorientiertes Architektenhaus
- Architekt Johannes Berschneider würde sagen: "Ein rattenscharfes Haus"
- Wohnambiente mit Lebensqualität der ganz besonderen Art
- Materialgefühl, Liebe zum Detail und Mut zum Besonderen
- Quadrate aus Holz & Glas - Konsequent bis ins letzte Detail
- 6 Zimmer & 2 Bäder mit ca. 203,90 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert – u.a. Wellnessbereich mit Sauna & Dusche
- Nebengebäude vielseitig nutzbar (ca. 29 m² Nutzfläche)
- Massivbauweise (Ziegel), Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel
- Baujahr 1986
- Parkähnliches Grundstück mit wunderbarem Teich & Steg – ca. 2.190 m²
- 2. Grundstück (Gewerbe) mit ca. 1.348 m²
- Gesamt-Grundstücksfläche ca. 3.538 m²
- Nahezu komplett befestigte Fläche (Doppel T-Verbundpflaster)
- Garagenhaus mit 4 separaten Stellplätzen, je 2 Stellplätze ohne Trennwand, 1 Stellplatz mit Montage-Öffnung im Boden
- Ca. 65 m² Nutzfläche im EG + zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- PV-Anlage am Gargen-Dach mit 5,47 kWp (Eigenverbrauch oder Einspeisung)
- Bezug nach Vereinbarung

Das Wohnhaus – das Erdgeschoss:

- Wunderbar vielseitig und betont einzigartig
- Windfang mit Zugang zum Wohnbereich oder zum vorgelagerten Büro & Gäste-WC
- Durchdachte Aufteilung schützt die Privatsphäre bei Kundenbesuch
- Diele & Lesebereich mit tollem Blick auf die Terrasse & Garten
- Großzügiger Kochbereich mit integrierter Speisekammer und praktischen Wäscheabwurf
- Neuwertige Design-Einbauküche (Markengeräte u.a. Miele und Bora)
- Esszimmer als wunderbarer Ort für Ihre Familie & Gäste
- Großzügiges Wohnzimmer - Raum für das Außergewöhnliche
- 2 Ebenen mit außergewöhnlichen Kaminofen als Blickfang in der Raummitte
- Maßgeschneidertes Schreiner-Bücherregal zum Verlieben

Das Dachgeschoss:

- Eltern- und Kinderreich durch offenes Treppenhaus geteilt
- Großzügiges Eltern-Schlafzimmer mit Zugang zum Freisitz & herrlichen Blick in den Garten
- Großes Eltern-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und schönem Waschtisch
- Abstellraum mit Wäscheabwurf
- 2 Kinderzimmer, eins davon mit kleinem Balkon, wie beim Eltern-Schlafen
- Kinder-Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken
- Praktischer Einbauschränk im Flurbereich

Das Untergeschoss:

- Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Großer Partyraum/Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum
- Hausanschluss- und Lagerraum
- 2. Lagerraum
- Heizungsraum mit Tankraum (VIESSMANN Vitola-biferral + Stahltank mit 7.700 l)

Durchgeführte Renovierungen:

- 2023: Hausfassade neu (Holzverkleidung abgeschliffen und alles neu gestrichen),



Kachelofeneinsatz (Marke Brunner)

- 2016: neu gefliest (Erdgeschoss, Kellerabgang und Elternbad)
- 2012: Teilrenovierung Fenster (Kinderbad, Küche, Elternbad, Schlafzimmer), Schlafzimmerschrank, Kachelofen
- 2011: Dielenboden Vollholz-Eiche (OG), Elternbad teilrenoviert, Einbauküche, Verglasung zur Terrasse

Energetische Werte:

- V, Heizöl/Stückholz, 164,9 kWh, Klasse F, Bj. 1986

Fazit: Wer das Besondere für sich, seine Familie & sein Gewerbe sucht, die Highlights des Wohnhauses schätzt und die Möglichkeiten bei den Gewerbeflächen erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

Lage

- Grünes, ruhiges Wohnen verbunden mit Wertschöpfung durch Gewerbeflächen
- 92318 Neumarkt – Gewerbegebiet Blomenhof
- Wohnhaus herrlich umringt vom alten Baumbestand
- Gewerbegrundstück vorgelagert an der Straße
- Schnelles Einkaufen: Supermarkt Lidl in direkter Nähe
- Ruhiges Umfeld: u.a. Neumarkter Lammsbräu (Lager), Dehner Garten-Center, Fishermans World
- Neumarkt, MP Boxenservice KFZ-Meisterbetrieb, Dörfler Reisen
- Schnelle Wege in viele Richtungen:
- Direkte Anbindung zur Neumarkter Umgehungsstraße
- Ca. 2 km bis zum Stadtzentrum
- Ca. 4 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Neumarkt

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















