



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Komfortable 4,5-Zi-Familienwohnung im 1. OG mit Balkon, Gartenanteil + Garage und Kfz-Stellplatz



**1.200 €**

Kaltmiete

**127 m²**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
 Florian Rotter  
 Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 127 m² |
| Zimmer              | 4,5    |
| Schlafzimmer        | 3      |
| Badezimmer          | 1      |
| separate WCs        | 1      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Stellplätze         | 1      |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 1.200 € |
| Warmmiete              | 1.450 € |
| Nebenkosten            | 250 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 250 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 1.450 € |
| Kaution                | 3.600 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 15.02.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1986        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Wertklasse                | B           |
| Energieverbrauchskennwert | 60.50       |
| Primär-Energieträger      | GAS         |

## Allgemeine Infos

|          |            |
|----------|------------|
| Ab-Datum | 01.05.2026 |
|----------|------------|

## Zustand

|               |            |
|---------------|------------|
| Baujahr       | 1986       |
| Verkaufstatus | RESERVIERT |



## Ausstattung

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |      |
|--------------|------|
| unterkellert | nein |
|--------------|------|



## Beschreibung

Komfortable 4,5-Zimmer-Familienwohnung:

- im 2-Parteien-Haus, Baujahr 1986
- 1. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- moderne Einbauküche mitvermietet + praktische Speisekammer
- schickes Badezimmer mit großer Dusche + separates Gäste-WC
- elektrische Fußbodenheizung im Bad + Fußbodenerwärmung (Rücklauf) in Küche u. Gäste-WC
- geräumiger Wohn- und Essbereich, ca. 39 m<sup>2</sup> groß
- Kachelofen sorgt für eine wohlige Wärme und reduziert die Heizkosten
- überdachter Balkon mit Gartentreppe + eigener Gartenanteil
- Schlafzimmer und Kind II mit neuwertigen Vinylböden
- Kind I sehr platzbietend, Kind II aber auch als vollwertiges Kinderzimmer nutzbar
- Kellerraum zu Lagerzwecken
- Einzelgarage + Kfz-Stellplatz vor der Garage

Monatliche Betriebs-/Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 250,00 Euro beinhaltet neben der Heizungs-/Warmwasserversorgung, dem Wasser/Abwasser, den Versicherungen, der Grundsteuer, der Straßenreinigung, den Abfallentsorgungskosten und der Kaminkehrergebühr auch den eigenen Verbrauchsstrom (Abrechnung über Zwischenzähler mit dem Vermieter) und die monatlichen Internetkosten.

## Lage

Neumarkt i. d. OPf. (PLZ 92318), Stadtteil Altenhof

- beliebte Wohngegend, naturnahe Stadtrandlage
- Nähe Landesgartenschau-Gelände und Ludwig-Donau-Main-Kanal
- kurze Entfernung zum Neuen Markt (ca. 1,3 km)
- Altstadt bzw. Marktstraße ebenfalls fußläufig erreichbar
- zwei Kindergärten, Grundschule im Stadtteil Holzheim
- alle weiterführenden Schulen im Stadtgebiet innerhalb von 2 Kilometern
- Stadtbushaltestelle vor der Haustüre (ca. 300 m)
- Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- sehr gute Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg

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





































