



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Neubau-Doppelhaushälfte in Top-Lage von Neumarkt –  
stilvoll & energieeffizient!



**730.000 €**

## Kaufpreis

150 m<sup>2</sup>

### Wohnfläche

285 m<sup>2</sup>

### Grundstücksfläche



# IMMOPOINT BAYERN GMBH

## Ihr Ansprechpartner

Immopoint Bayern GmbH

Tel.: 091894142510

b.schermer@immopointbayern.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	285 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaufpreis	730.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✗

## Energieausweis

Baujahr (Haus) 2025

## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Alter	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Stein	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

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

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---



## Beschreibung

Dieses exklusive Neubau in der Nobelstraße in Neumarkt verbindet modernes Design mit hochwertiger Ausstattung und schafft ein ideales Zuhause für die ganze Familie. Das Haus wird auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Etagen.

Die Raumauflteilung ist perfekt auf die Bedürfnisse einer modernen Familie abgestimmt. Das großzügige Wohnzimmer mit offenem Raumkonzept, die moderne Küche und das elegante Esszimmer bieten ausreichend Platz für gemeinsames Beisammensein und gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für die Familie dienen, sowie ein stilvolles Badezimmer mit hochwertigen Sanitärausstattungen.

Im Keller erwartet Sie ein ausgebauter Bereich, der Platz für eine Waschküche, Abstellräume und die Heiztechnik bietet. Die Garage bzw. ein Carport-Stellplatz sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Neubau-Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre moderne Architektur, sondern auch durch ihre energetische Effizienz. Sie wird nach den neuesten Standards gebaut und erfüllt alle Anforderungen für einen Energieausweis, sodass Sie von niedrigen Betriebskosten profitieren können. Die verwendeten hochwertigen Materialien, wie etwa hochwertige Fenster, eine Fußbodenheizung und die moderne Heiztechnik, sorgen für ein angenehmes Raumklima und reduzieren den Energieverbrauch.

Die großzügige Terrasse und der private Garten im hinteren Teil des Grundstücks laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Die Lage in der Nobelstraße bietet zudem einen hohen Freizeitwert und ist nur wenige Minuten von Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen entfernt.

### Raumauflteilung

#### Erdgeschoss

Flur: Der großzügige Eingangsbereich bietet Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss.

Wohnzimmer: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten ist der zentrale Raum des Hauses und bietet viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung.

Esszimmer: Das Esszimmer schließt sich an das Wohnzimmer an und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch.

Küche: Die offene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet einen praktischen Zugang zum Essbereich.

Gäste-WC: Das Gäste-WC ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und befindet sich direkt im Eingangsbereich.

#### Obergeschoss

Schlafzimmer: Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der eine schöne Aussicht auf den Garten bietet.

Kinderzimmer / Arbeitszimmer: Zwei weitere Zimmer im Obergeschoss können als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Badezimmer: Das hochwertige Hauptbad im Obergeschoss ist mit einer großen Badewanne, einer Walk-In-Dusche und modernen Sanitäranlagen ausgestattet.



## Keller

Das Haus ist voll unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum und Platz für eine Waschküche, Heizungstechnik und mehr zur Verfügung stehen. Der Keller kann auch für eine Fitness-Ecke oder als Lagerraum genutzt werden.

## Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend in der Nobelstraße in Neumarkt. Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen, die eine ruhige und entspannte Atmosphäre schaffen – ideal für Familien und Naturfreunde.

### Verkehrsanbindung:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die wichtigsten Verkehrsstraßen. Die Autobahnen A3 und A6 sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie auch die Städte wie Nürnberg, Regensburg und Ingolstadt schnell erreichen können. Die Buslinien in unmittelbarer Nähe bieten eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum.

### Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Apotheken, Ärztehaus und Banken. Zudem befinden sich verschiedene Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Auch Restaurants und Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Wanderwege und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar.

## Sonstige Angaben

### Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Unsere Türen stehen Ihnen offen:

Montag - Donnerstag

09:00 - 12:00 Uhr & 14:00 - 17:00 Uhr

oder nach Vereinbarung.

„So fühlt sich Zuhause an – Immobilien mit Herz und Qualität.“



