



92318 Neumarkt

Klasse Kapitalanlage, 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Stadtzentrum!
Neumarkt - Zentrumsnah



169.500 €

Kaufpreis

52,96 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,96 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1993

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
Gruppennummer	8

Zustand

Baujahr	1993
---------	------



Ausstattung

Bad

Dusche



Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



Stellplatzart

Garage





Beschreibung

Die Wohnung:

- Schöne Erdgeschosswohnung mit geschützter Terrasse
- 2 Zimmer mit ca. 52,96 m² Wohnfläche
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Küche – ideal integriert & mit kurzen Wegen
- Einbauküche gehört dem Mieter – dadurch keine Probleme als Vermieter mit der vorhandenen Küche
- West-Terrasse mit Blick in die gepflegte & grüne Anlage
- Keine Gartenarbeiten notwendig – die Grünfläche wird vom Hausmeister gepflegt
- Großes Schlafzimmer
- Zeitloses Badezimmer mit großer Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. zum Kaufpreis)
- Aufzug zum Kellerabteil
- Kellerabteil inklusive
- Nette, zuverlässige Mieter seit 12/2022
- Kaltmiete Wohnung 480,- EUR, Tiefgaragen-Stellplatz mtl. 50,- EUR, gesamt mtl. 530,- EUR, jährlich 6.360,- EUR

Die Wohnanlage:

- Wohnanlage beliebt & gefragt
- Gepflegter Zustand – gut verwaltet (ID+ Immobiliendienste GmbH)
- Bauträger Donauer, Baujahr 1993
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- 2016 Fassade gestrichen, Traufbleche am Dach erneuert
- 2016 Tiefgaragensanierung

Durchgeführte Renovierungen durch Fachfirmen:

- 2017: Doppel-Parker – Austausch der Fahrbleche inklusive Seitenwangen- und Mittelwangenverstärkung (Kosten: 3.600,- EUR)
- 2019: Begehbarer Dusche mit Ganzglas-Duschabtrennung (Kosten: 4.400,- EUR)
- 2022: Alle Wohnwände gespachtelt, grundiert und gestrichen – Ausführung durch Fachfirma, Hochwertiger, strapazierfähiger Teppichboden (Kosten: 5.580,- EUR)

Energetische Werte:

- V, 91,6 kWh, Erdgas, 1993/1995, Energieeffizienzklasse C

Fazit: Wer eine Wohnung als Kapitalanlage mit einem zuverlässigen Mieter sucht, den idealen Zuschnitt der Wohnung erkennt und die stadtnahe Lage schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Hervorragende Zentrumslage
- 92318 Neumarkt



- Direkt an der Altstadt, 5 Gehminuten bis zur Stadtmitte
- Einkaufszentrum NeuerMarkt inkl. Supermarkt in Lauflage
- Naherholung im Schlossbad & Stadtpark um die Ecke
- Stadtbushaltestelle vor dem Haus
- Schnelle Wege Richtung Autobahn

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











