92318 Neumarkt in der Oberpfalz / Stauf

Besonders gut wohnen – großzügiges Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in Neumarkt-Stauf

635.000 €
Kaufpreis

223 m²
Wohnfläche

888 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Florian Rotter
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	223 m²
Grundstücksfläche	888 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
Aussen-Courtage	2,50% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.09.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	151.40

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein	
Wintergarten	✓

Heizungsart	
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, ca. 36 cm starke Außenwände, mit Poroton-Ziegel gemauert, kein WDVS
- Dach: original Dachstuhl und Zwischensparrendämmung, Eindeckung mit Betonpfannen
- Fenster: hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau im Jahr 2015, ausgenommen Garderobe, Gäste-WC und Speisekammer, Schiebetüre im Wohnzimmer original, Kunststofffenster im Badezimmer
- Heizung: Viessmann-Ölzentralheizung, Baujahr 2007; Fußbodenheizung im Badezimmer, in der Küche sowie in der Diele; zusätzliche Wärmeerzeugung durch Schwedenofen im Wohnzimmer (mit Edelstahl-Außenkamin)
- Badezimmer: im Jahr 2009 erneuertes, modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet
- beheizter Wintergarten aus Holz und mit 2-Scheiben-Verglasung
- Garage mit elektrischem Torantrieb und Platz für zwei Autos, außerdem direkter Zugang zu den Wohnräumen über das Kellergeschoss; zusätzliche KFZ-Stellfläche vor der Garage

Beschreibung

Ein Zuhause mit Raum zum Leben – großzügig, gepflegt und mitten im Grünen

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit, Wohnkomfort und Charme auf besondere Weise verbindet. Dieses im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus bietet mit rund 223 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie und überzeugt zugleich durch zahlreiche, über die Jahre sorgfältig umgesetzte Modernisierungen.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich: Hier wurde nicht nur gewohnt, sondern gelebt. Großzügige Wohn- und Schlafräume schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit seinem holzbefeuerten Schwedenofen. An kalten Tagen sorgt er für gemütliche Wärme und eine besondere Atmosphäre, während sich der Raum über das große Schiebetürelement unmittelbar zum Garten öffnet. Hier verschwimmen die Grenzen zwischen Innen und Außen – ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Der liebevoll gestaltete Garten ist eine wahre Oase der Ruhe. Eingewachsene Bepflanzungen, viel Grün und ein idyllischer Gartenteich verleihen dem Grundstück einen echten Mehrwert. Eine zusätzliche Terrassenfläche direkt am Teich schafft einen ganz besonderen Rückzugsort – perfekt für den Morgenkaffee, gesellige Sommerabende oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch im Inneren verbindet das Haus zeitlosen Wohnkomfort mit bewährter Qualität. Das 2009 erneuerte Badezimmer im Erdgeschoss ist mit bodengleicher Dusche und Badewanne ausgestattet und wirkt bis heute modern und hochwertig. Die großzügige Wohnküche aus dem Jahr 2007 bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird so zum kommunikativen Mittelpunkt des Familienlebens.

Die 2007 erneuerte Viessmann-Ölheizung sorgt zuverlässig für Wärme. Ein Großteil der Fenster wurde 2015 durch hochwertige Holz-Aluminium-Fenster ersetzt.

Ein Haus mit Charakter, das Ihnen Privatsphäre beschert – ein Zuhause, in dem man ankommen und bleiben möchte.

Lage

Ruhig wohnen, naturnah leben und dennoch bestens angebunden.

Das Anwesen befindet sich im beliebten Neumarkter Ortsteil Stauf, einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage am Stadtrand von Neumarkt i.d.OPf. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Spazier- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft und laden zu ausgedehnten Touren ein. Ein schön angelegter Spielplatz befindet sich in der näheren Umgebung. Das vielseitige Vereins- und Sportangebot mit Aktivitäten wie Fußball und Beachvolleyball unterstreicht den hohen Freizeitwert der Lage.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Im rund 1,5 km entfernten Einkaufsbereich NEUMAX stehen unter anderem Bäcker, Metzger und Penny zur Verfügung. Die Innenstadt und das Einkaufszentrum NeuerMarkt sind nur etwa 3 km entfernt.

Auch für Familien bietet die Lage kurze Wege: Kinderkrippe, Kinderhort sowie Grund- und

Mittelschule befinden sich im benachbarten Stadtteil Woffenbach. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in Neumarkt vorhanden. Eine Stadtbushaltestelle in der Umgebung sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

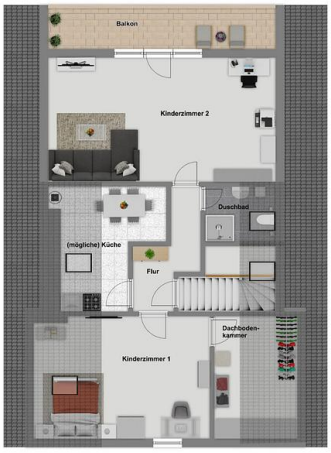
Der etwa 3 km entfernte Bahnhof Neumarkt bietet Regionalverbindungen auf der Strecke Nürnberg–Regensburg sowie eine S-Bahn-Anbindung nach Nürnberg. Über die B 8 und B 299 ist zudem die Autobahn A3 schnell erreichbar. Nürnberg liegt ca. 40 km, Regensburg ca. 75 km und München ca. 120 km entfernt.

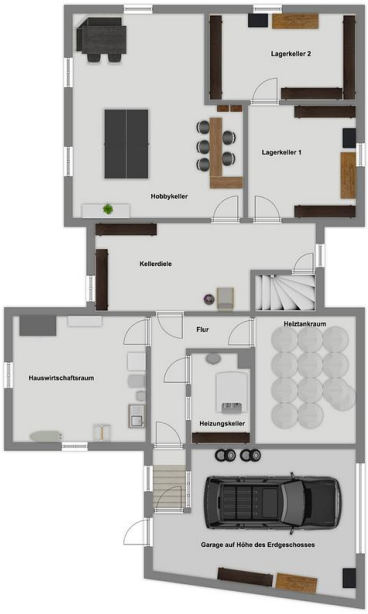
Stauf bietet damit eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, hoher Lebensqualität und kurzen Wegen – ein Standort, der Wohnen und Alltag gleichermaßen angenehm macht.

Weitere Informationen finden Sie unter www.neumarkt.de.

Lautenschlager Immobilien

Wohnküche
Wohn- und Essezimmer
Speisekammer
Terrasse
Gäste-WC
Garderobe
Wintergarten
Diele
Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer oder Büro
Badezimmer


Balkon
Kinderzimmer 2
Duschbad
(mögliche) Küche
Flur
Dachboden-kammer
Kinderzimmer 1


Lagerkeller 2
Lagerkeller 1
Hobbykeller
Kellerdiele
Flur
Heiztankraum
Hauswirtschaftsraum
Heizungskeller
Garage auf Höhe des Erdgeschosses