



92318 Neumarkt in der Oberpfalz / Rittershof

Wohlfühloase für die ganze Familie!
Familientraum in Neumarkt - Rittershof



865.000 €

Kaufpreis

223,44 m²

Wohnfläche

908 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	223,44 m ²
Grundstücksfläche	908 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	865.000 €
Aussen-Courtage	3,00% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.12.2034
Baujahr (Haus)	1995
Endenergiebedarf	124.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befuerung

Gas	✓
Solar	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit praktischen Stauräumen. Von hier gelangen Sie zur Doppelgarage, ins Gäste-WC und weiter in den zentralen Wohn- und Essbereich. Die exquisite Küche lässt keine Wünsche offen und bildet das Herzstück für gesellige Abende. Der angrenzende Essbereich lädt zu genussvollen Stunden mit Blick auf die eigene Frühstücksterrasse ein. Der großzügige Wohnbereich gestaltet sich offen über 2 Ebenen hin zum gemütlichen Kaminzimmer, während ein weiteres Büro für ruhiges Arbeiten zur Verfügung steht. Die traumhafte Terrasse mit Pizzaofen und beheiztem Freisitz verspricht unvergessliche Abende unter freiem Himmel.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept bestehend aus zwei Kinderzimmern – eines mit Balkon, das andere mit Schlafgalerie – und einem Kinderbad. Die Elternsuite bestehend aus Schlafbereich, Ankleide mit Sauna und luxuriösem Elternbad geben Ihnen genügen Platz für Ihre Privatsphäre.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein stilvolles Studio für individuelle Entspannung.

Im Untergeschoss befinden sich zwei flexibel nutzbare Behandlungs- oder Praxisräume, ein Technikraum für Heizung und Pool, ein Vorratsraum, eine Waschküche sowie ein großer Partyraum mit eigener Bar.

Der Außenbereich präsentiert sich als Oase der Ruhe und Entspannung: Eine XXL-Terrassenanlage mit einem 4 x 8 Meter großen Pool, ausgestattet mit einer Gegenstromanlage und solar beheizbar, lädt zum Verweilen ein. Ein durchdachtes Bewässerungssystem, ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept sowie zwei Brunnen ergänzen den traumhaften Garten.

Ausstattung:

- hochwertige Parkett- und Fliesenboden mit angenehmer Fußbodenheizung
- moderner Kaminofen mit Warmwasserführung und Solarthermie-System inklusive zwei Pufferspeichern mit integrierter Heizungssteuerung für das gesamte Haus und den Poolbereich, kombiniert mit sparsamer Gas-Zentralheizung
- eigener Brunnen zur kostengünstigen Gartenbewässerung und Poolbefüllung



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Neumarkt in der Oberpfalz, im idyllischen Ortsteil Rittershof. Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernen Luxus mit funktionalem Design und bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltung.

Das im Jahr 1995 erbaute Haus wurde 2003 um einen Anbau erweitert und stets energetisch und liebevoll modernisiert: Die Dachsanierung im Jahr 2003, die Fassadenerneuerung mit Vollwärmeschutz im Jahr 2005 sowie die durch einen Designer gestaltete Inneneinrichtung im Jahr 2009 sind nur einige Beispiele. Eine neue Gartengestaltung im Jahr 2010, inklusive Pool, Terrasse und Außendusche, rundet das Anwesen perfekt ab.

Lage

Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Ortsteil Rittershof

- ruhige Stadtrandlage in bevorzugter Wohngegend
- Nähe zur Natur mit sehr guter Anbindung ins Zentrum und Umgehungsstraße
- familienfreundliches gewachsenes Umfeld in verkehrsberuhigter Straße
- Bushaltestelle (Stadtbusanbindung) in unmittelbarer Nähe (stündliche Abfahrt)
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, usw.) für den täglichen Bedarf in kürze erreichbar
- Kindergarten und Grund-/Mittelschule im angrenzenden Ortsteil Pölling
- weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) in der Stadt Neumarkt
- Entfernung zur Altstadt und Bahnhof ca. 5 km
- schnell angebunden an die Bundesstraßen B 8 und B 299
- Autobahn A 3 Nürnberg-Regensburg in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Entfernungen ca. 40 km nach Nürnberg, ca. 75 km nach Regensburg, ca. 120 km nach München
- Bahnhof Neumarkt mit Regionalbahn nach Regensburg und S-Bahn nach Nürnberg
- hoher Freizeitwert mit Fuß-/Radwegen, Vereinsleben Gesellschaft und Sport (Fußball, Tennis uvm.)

Weitere Informationen über..Tourismus & Freizeit..Kultur & Bildung..Verwaltung & Politik..Soziales & Gesundheit..Wirtschaft & Arbeit..
..und alles Weitere über die Stadt Neumarkt und Umgebung erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.



































