



## 92318 Neumarkt

Herrliche Gartenwohnung in guter Wohnlage,  
Neumarkt - Badstraße



**292.000 €**

Kaufpreis

**85,57 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnfläche    | 85,57 m² |
| Zimmer        | 3        |
| Schlafzimmer  | 2        |
| Badezimmer    | 1        |
| Wohneinheiten | 13       |

### Allgemeine Infos

|               |   |
|---------------|---|
| Gruppennummer | 9 |
|---------------|---|

### Preise & Kosten

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Kaufpreis            | 292.000 €         |
| Heizkosten enthalten | ✓                 |
| Aussen-Courtage      | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1988   |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1988 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|



## Beschreibung

Die Wohnung:

- Lichtdurchflutet. Geräumig. Besonders.
- Herrliche Garten-Wohnung in guter Wohnlage
- Perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Schöne Aufteilung im sehr gepflegten Zustand
- 3 Zimmer mit ca. 85,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohlfühl-Garten in pflegeleichter Größe
- Auf Wunsch kann der Garten durch einen Zaun abgetrennt werden (Abstimmung Hausverwaltung)
- Ideal für jedes Alter durch Aufzug von Keller bis zur Wohnung
- Helles, geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Garten-Terrasse
- Überdachter Freisitz mit idealer Süd-West-Ausrichtung und Markise (Bj. 2021)
- Kochbereich mit gepflegter Einbauküche inklusive (Geschirrspüler Bj. 2024, Kühlschrank Bj. 2017)
- Eltern-Schlafzimmer sowie Kinderzimmer
- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken voll ausgestattet
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Praktischer Abstellraum und Gäste-WC
- Korkböden im Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Eingangsbereich, Fliesen im Kochbereich, Bad und Gäste-WC
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragen-Stellplatz auf Wunsch (zzgl. 18.000,- EUR)
- Wohnung wurde ca. 26 Jahre vom Eigentümer bewohnt
- Auszugstermin zum 30.11.2026

Energetische Werte:

- V, 119,2 kWh, Erdgas, Bj. 1988, Klasse D

Fazit:

Wer eine gepflegte Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage sucht, den Charme der Wohnung und des Gartens erkennt sowie die Vorzüge der Wohnlage schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Perfekte Infrastruktur mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Einkaufsmöglichkeiten in Laufweite
- 5 Gehminuten bis zur Bäckerei & Metzgerei
- 9 Gehminuten bis zum Supermarkt (Regensburger Straße)
- 9 Gehminuten bis zur Altstadt
- 15 Gehminuten bis zum Bahnhof
- Stadtbus-Haltestelle um die Ecke
- Kurze Wege in die Natur Richtung Mariahilfberg

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.



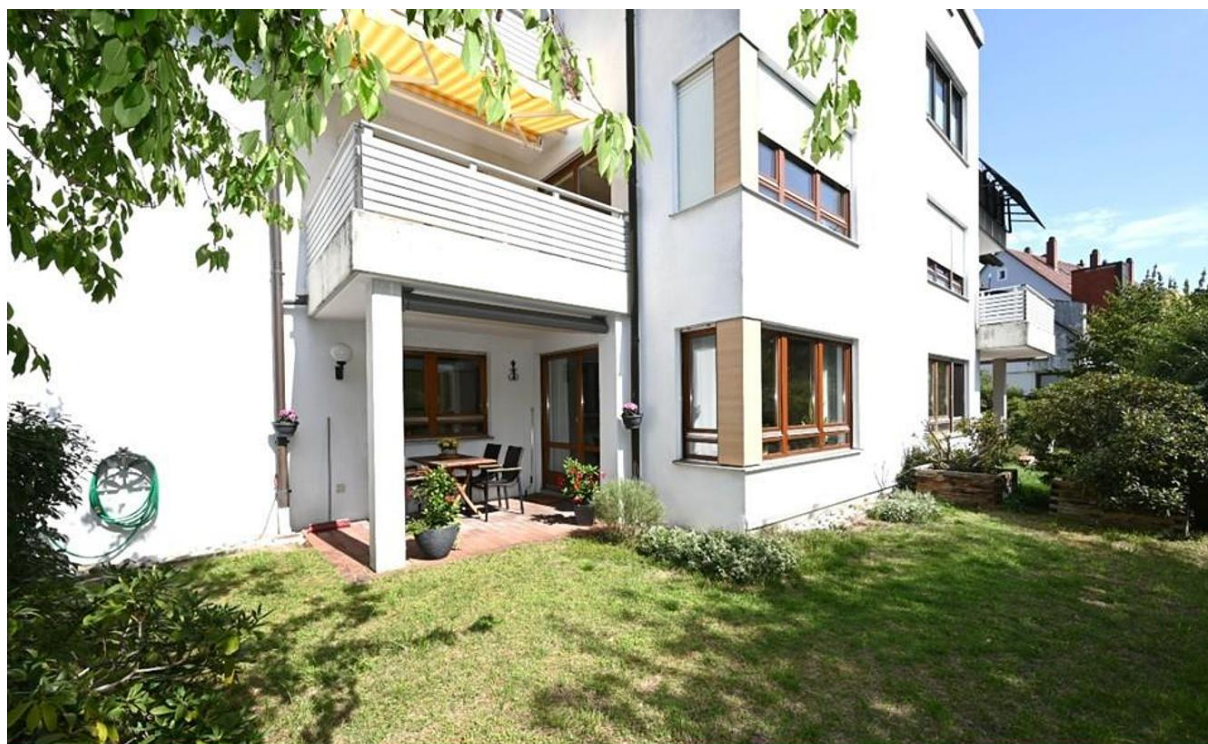
Unsere Öffnungszeiten:

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













