92318 Neumarkt

Familienglück in Wolfstein - Einziehen, wohlfühlen & Zukunft gestalten, Neumarkt - Wolfstein

298.000 €
Kaufpreis

117,39 m²
Wohnfläche

440 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,39 m²
Grundstücksfläche	440 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1953

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frei Herbst
Gruppennummer	12

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Einziehen und Wohlfühlen – ideal für die Familie
- Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Teil- oder Vollvermietung
- Separates Treppenhaus trennt die beiden Wohnungen voneinander ab
- Gesamte Wohnfläche ca. 117,39 m²
- Geschützter & pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre
- Doppelgarage mit praktischem Lagerraum, viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder & Hobby
- Ideale Grundstücksgröße mit ca. 440 m²
- Gepflegte Einbauküche sowie funktionale Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 4 Zimmer sowie 2 Tageslichtbäder
- Schöner Wintergarten als zusätzlicher Wohlfühlbereich
- Solide Massivbauweise – Baujahr 1953
- Besonderheit: Neuwertige Gas-Zentralheizung, BJ. 2021
- PV-Anlage mit 5,50 kWp – für nachhaltige Energiegewinnung

Das Erdgeschoss:
- Freundlicher Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe
- Heller Koch- & Essbereich mit kurzen Wegen
- Geräumiges Wohnzimmer mit guten Stellmöglichkeiten & Zugang zum Wintergarten
-Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für den großen Kleiderschrank
- Modernes, stillvolles Tageslichtbad mit komfortabler, ebenerdiger Dusche
- Wohnfläche ca. 66,35 m²

Das Dachgeschoss:
- Eigener Eingang mit guten Stellmöglichkeiten
- Funktionale Wohnküche mit praktischem Essplatz
- Flexibel nutzbares Wohnzimmer – ideal auch als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer
- Großes Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Wohnfläche ca. 51,04 m²

Durchgeführte Renovierungen:
- 1995: Hausdach
- 2000: Garagendach & Garagentore
- 2008: Bad Erdgeschoss inkl. Wasserleitung
- 2010: Austausch Haustüre
- 2015: Fenster im EG (außer Schlafzimmer)
- 2021: Gas-Zentralheizung
- 2022: Neue Türe Wintergarten

Energetische Werte:
- In Vorbereitung

Fazit:
Wer eine Doppelhaushälfte in naturnaher Lage sucht, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen weiß sowie den gepflegten Zustand erkennt, der hat JETZT eine tolle Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Ruhig und familienfreundlich gelegen – von der Natur umgeben
- Wolfstein – Rückzugsort mit kurzen Wegen
- 92318 Neumarkt
- Ca. 180 Meter bis zur Stadtbushaltestelle "Wolfstein-Siedlung"
- Nur ca. 5 Gehminuten zum Kindergarten sowie Grundschule Wolfstein
- 3 Gehminuten bis zur Kindertagesstätte Burg Wichtelstein
- 9 Minuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt von Neumarkt
- Kurze Wege zu Supermärkten, Bäckereien
- Ärzte, Apotheken, Klinikum in Neumarkt vorhanden
- Aktiv bleiben, Tennis und Fußball beim TSV Wolfstein
- 9 Minuten bis zur Autobahnauffahrt Neumarkt – A3 Richtung Nürnberg und Regensburg
- Ca. 3 Kilometer bis zum Bahnhof Neumarkt

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

13

20*C+M+B+24