

**92318 Neumarkt**

Offene Besichtigung am Sonntag, 04.05.2025 um 14:30 Uhr

**199.900 €**

Kaufpreis

64 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RE/MAX Ansbach**

Sören Ströhlein

Tel.: 0981 / 9 777 99-20

soeren.stroehlein@remax.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	64 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
Hausgeld	357 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum Garten, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Die Immobilie aus dem Baujahr 1985 befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ihr neues Zuhause beinhaltet folgende Ausstattungsdetails:

- Wohnfläche: 64m²
- Baujahr: 1985
- Energieeffizienzklasse: D
- Zimmer: 2
- Kellerraum

Heizung:

- Zentralheizung

Bodenbeläge:

- Wohnzimmer: Laminat
- Schlafzimmer: Laminat
- Essbereich: Laminat
- Flur: Laminat
- Bad: Fliesen
- Küche: Fliesen

Fenster:

- Doppelt verglaste Fenster

Küche:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Fliesenspiegel

Bad:

- Badewanne
- Dusche
- Toilette
- Waschbecken

Außenbereich:

- Terrasse mit Fliesenboden
- Sondernutzungsrecht am eigenen Garten

Sonstiges:



- Ruhige Lage
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Des Weiteren ist ein Stellplatz in der Tiefgarage vorhanden, der zuzüglich mit 15.000 € angeboten wird. Mit einem Gesamtkaufpreis von 214.900 € bietet sich Ihnen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 04.05.2025 um 14:30 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 04.05.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 64 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der Eingangsbereich führt direkt in das Wohnzimmer, das mit hellem Laminatboden ausgestattet ist und durch große Fenster viel Tageslicht bietet. Von hier aus gelangen Sie auf die einladende überdachte Terrasse, die einen Blick in den gepflegten ca. 100 m² großen Garten ermöglicht.

Der angrenzende Essbereich verfügt über viel Platz für gesellige Abende und ist durch einen offenen Durchgang mit der Küche verbunden, welche funktional gestaltet und mit Elektrogeräten ausgestattet ist.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ebenfalls einen schönen Ausblick ins Grüne. Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.05.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1985
Endenergieverbrauch beträgt 100,4 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie in Neumarkt in der Oberpfalz bietet eine attraktive Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 50 Meter entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und umliegende Gebiete ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahn A3 in ca. 10 Kilometern erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Der Drogeriemarkt Rossmann liegt ca. 455 Meter entfernt, und die Bäckerei Plank ist in ca. 385 Metern erreichbar. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten erleichtert den Alltag erheblich.

Der nächste Flughafen, Nürnberg, ist ca. 45 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Geschäftsreisende und Urlauber.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur



und ruhigem Wohnumfeld, ideal für Familien und Berufstätige.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion