



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Familienfreundliches Zuhause in stadtnaher Lage.  
 Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Neumarkt.



 **Lautenschlager Immobilien**

**379.000 €**

Kaufpreis

**114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**576 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	576 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.03.2036
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	189.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- massive Bauweise, lt. Bauplan ca. 30 cm starke Außenwände
- massive Ziegeldecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss
- Wetterseite (Westfassade) mit Wärmedämmverbundsystem
- Gas-Zentralheizung, Einbau im Jahr 1987
- Satteldach (asymmetrisch) mit Betonpfanneneindeckung
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektroinstallation: technisch überholt, kein zeitgemäßer Standard



## Beschreibung

---

- freistehendes Einfamilienhaus mit komfortablen Garagengebäude
- Baugenehmigung 1960, Fertigstellung vermutlich 1962
- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundrissgestaltung: Dachgeschoss wie Erdgeschoss
- vollständig unterkellert
  
- Erdgeschoss: Küche, Wohn- und Esszimmer mit großem Wanddurchbruch und idealer Südausrichtung, Windfang/Garderobe, Gäste-WC
  
- Dachgeschoss (Dachform: entlang der Südseite keine Einschränkung durch Dachschräge): Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer/Büro + weiteres, zweigeteiltes Kinderzimmer (Raumteiler kann entfernt werden; dann auch Nutzung als Schlafzimmer möglich), Badezimmer
  
- Kellergeschoss: Hobbyraum (keine Wohnfläche), Waschküche, Lagerraum, Heizungsraum, Werkstatt

## Lage

---

- Neumarkt i.d.OPf. (PLZ 92318), Föhrenweg
- stadtnahe sowie naturnahe Lage, Stadtteil Wolfstein
  - ca. 15 - 20 Minuten Fußweg in die Altstadt
  - KiTa, Kindergarten und Grundschuld Wolfstein im Wohnumfeld
  - weiterführende Schulen: zwei Realschulen (weniger als 1 KM entfernt) und zwei Gymnasium im Stadtzentrum sowie FOS bzw. BOS im Neumarkter Stadtsüden
  - Ganzjahresbad "Schlossbad" bzw. Freibad nur einen Steinwurf entfernt
  - beliebte Spielplätze im Faberpark und an der Wolfsteinstr. (Waldspielplatz)
  - Einkaufsmöglichkeiten, Shopping-Center "NeuerMarkt", gute ärztliche Versorgung im Klinikum Neumarkt oder im Ärztehaus, Gastronomie und vieles mehr...
  - Bushaltestelle Neumarkter Stadtbus quasi vor der Haustüre (Linie Wolfstein)
  - Bahnanschluss Nürnberg-Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
  - Anbindung zur Autobahn A3 Nürnberg-Regensburg, Auffahrt Neumarkt oder Neumarkt Ost
  - Entfernungen: Nürnberg ca. 40 km, Regensburg ca. 70 km, München ca. 140 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).







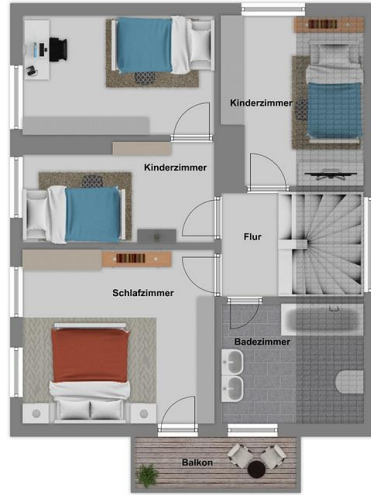












-----

-----



-----