



## 92318 Neumarkt

Einzigartige Gelegenheit:  
Neuwertiges, großes Domizil an der Altstadt!  
Neumarkt - Zentrum



**748.000 €**

Kaufpreis

**211,07 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**456 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211,07 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	456 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

### Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1960/2015
Energieverbrauchskennwert	67,00

### Zustand

Baujahr	1960/2015
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓



## Beschreibung

### Das Haus:

- Seltene Gelegenheit für Altstadtfreunde - ein Zuhause, das ein Lebensgefühl vermittelt
- Das Haus als Blickfang: Modernes Design mit zeitloser Architektur
- Ideal für die Familie mit großem Platzbedarf
- 7 Zimmer und 2 Bäder mit ca. 211,07m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Neuwertiger Zustand: 2015 EG + OG mit General-Sanierung und Dachgeschoss neu aufgestockt – Ursprungsbaujahr 1960
- Hochwertig mit netten Details ausgestattet – u.a. Holz-Alu-Fenster, Entkalkungsanlage, teilw. Echtholzböden & Solnhofener Platten, Wasserstopp-Funktion
- Durchdachtes Lichtkonzept
- Attraktive Einbauküche inklusive
- Energetisch auf gutem Stand: Gas-Zentral-Heizung, Hausdämmung mit Steinwolle
- Herrlicher Pelletofen im Wohnbereich inklusive
- Zugang zum malerischen Garten für erholsame Stunden im Freien
- Herrlicher Ausblick auf den alten Baumbestand
- Große Holz-Terrasse in toller Gestaltung – schön & praktisch vereint
- Grundstücksfläche ca. 456m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten in der Altstadt oder ggü. am öffentlichen Parkplatz

### Das Erdgeschoss:

- Offener Grundriss für ein Gefühl von Großzügigkeit und Zusammengehörigkeit
- Großer Wohn- und Essbereich mit herrlichem Hausblick in den Garten & zu den Bäumen
- Zugang zur Terrasse & Abgang zum Garten
- Perfekt geplant: Kochbereich mit anliegender Speisekammer
- Schönes Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Die Schlafetage für die Familie
- 3 Schlafzimmer
- Wohlfühl-Bad mit schöner Aufteilung und tollen Lichtakzenten
- Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet – alles was Sie sich wünschen

### Das Dachgeschoss:

- Die Kinder- oder Büro-Etage
- 3 weitere Schlafzimmer bzw. Büros – u.a. herrlicher Ausblick auf das Münster
- 2. Badezimmer mit Dusche & WC
- Zugang zum Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche

### Das Untergeschoss:

- Heller Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
- Trocknungs- und Lagerräume
- Technikraum mit weiterer Staufläche
- Außenliegender Raum unterhalb der Terrasse – perfekt für Fahrräder & mehr

### Energetische Werte:

- B, 67 kWh, Erdgas, Bj. 2015/1960 (Energieklasse B)

### Fazit:

Wer ein neuwertiges Zuhause für die große Familie sucht, den besonderen Charme am Altstadtgraben erkennt sowie die hochwertigen Details des Angebots schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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



## Lage

---

Die Lage:

- Ein Traum für Familien mit kurzen Wegen
- Wunderbar direkt am Altstadtgraben gelegen
- Innerhalb nur wenigen Gehminuten entfernt:
  - o Stadtmitte (Rathaus)
  - o Cafés, Restaurants, Bars – das bunte Stadtleben
  - o Kindergärten & Schulen
  - o NeuerMarkt inkl. REWE-Center
  - o Bäckereien/Metzgereien in der Altstadt
  - o Stadtbushaltestelle
  - o ...und noch vieles mehr
- Großer, öffentlicher Parkplatz im direkten Umfeld
- 3 Gehminuten bis zum Alten Kanal – lädt zu langen Spaziergängen ein
- Mitten in der Stadt – schnell in der Natur

## 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

























