



## 92318 Neumarkt

Neuwertiges Haus mit herrlichem Garten!  
Sofort verfügbar,  
Neumarkt - Pölling



**1.480 €**

Kaltmiete

**144,88 m<sup>2</sup>** **263 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner Immobilien GmbH**

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH

Tel.: 09181/82 65

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mai 2024
Gruppennummer	6

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.480 €
Warmmiete	1.770 €
Nebenkosten	290 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2021
Energieverbrauchskennwert	44,30

### Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓



## Beschreibung

Neuwertiges Haus mit herrlichem Garten sofort verfügbar!  
Neumarkt – Pölling

- Neuwertiges, modernes Reiheneckhaus – ideal für die Familie
- Sofort einzugsbereit
- 5 Zimmer mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ein Traum für Garten-Freunde
- Schöne Grünfläche für die Kids mit Süd-Ausrichtung, Wasserspiel sowie Obstbäume und 1 Großbaum
- Verschiedene Staumöglichkeiten über perfekt integrierte Außen-Schränke
- Erdgeschoss: großer, heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit wunderbaren Blick in den Garten, Gäste-WC, Windfang/Garderobe
- Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, attraktives Bad mit Badewanne & Dusche sowie Waschmaschinenanschluss, kleiner Abstellraum
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer/Gäste-Zimmer/Büros, großer Abstellraum bzw. HWR mit Waschbecken und 2. Waschmaschinenanschluss
- Gute Ausstattung: u.a. stilvoller Vinylboden, Be- und Entlüftung
- Gepflegte Einbauküche, Garderoben-Schrank, Sideboard, Markise (zzgl. 60,- EUR/Monat)
- Garagen-Stellplatz mit kurzen Weg zum Hauseingang (zzgl. 60,- EUR/Monat)
- Nachhaltiges Energiekonzept: eigenes Blockheizkraftwerk – KfW 55 Standard

Energetische Werte:

- B, 44,3 kWh, Blockheizkraftwerk, 2021

## Lage

- Pölling: Gefragter Stadtteil mit mit allen Annehmlichkeiten
- S-Bahn-Haltestelle fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichbar
- Kurze Wege in das Stadtzentrum Neumarkt mit einer Vielzahl von Nahversorgungsmöglichkeiten, hervorragender schulischer und medizinischer Versorgung sowie diversen Erholungs- und Sportangeboten
- Praktische Lage mit schnellen Wegen in alle Richtungen
- Ein Traum für Golf-Profis: Golfplatz Herrnhof in 5 Minuten zu erreichen

## Sonstige Angaben

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

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















