



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

WOHNEN AM ALTSTADTRING! Großzügige und stadtnahe 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Gartenanteil in Neumarkt



**1.150 €**

Kaltmiete

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Christian Lautenschlager  
Tel.: 09181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Wohnfläche  | 107 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 3                  |
| Badezimmer  | 1                  |
| Terrassen   | 1                  |
| Stellplätze | 1                  |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 1.150 € |
| Warmmiete              | 1.350 € |
| Nebenkosten            | 200 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 200 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 1.350 € |
| Kaution                | 3.450 € |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 01.05.2028  |
| Baujahr (Haus)       | 2017        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 51.20       |
| Primär-Energieträger | PELLET      |
| Wertklasse           | B           |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 01.04.2024 |

## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2017      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | neuwertig |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- elegante Fliesenbeläge, Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- Terrasse mit Verbundplatten, eingezäunter Garten mit Geräteschrank
- Kunststoffisoliertglasfenster weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- mit elektrischen Raffstores an der Südseite im Bereich Wohnen
- elektrische Kunststoffrollos an den übrigen Fenstern
- geräumiges Bad mit Oberlicht, Dusche, Badewanne, sowie Anschluss Waschmaschine/Trockner
- Gegensprechanlage mit Videofunktion, Rauchwarnmelder
- Pellets-Zentralheizung, Solarthermie für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung



## Beschreibung

---

Topmoderner Wohnraum - ideal für das ältere Paar!

Großzügige Erdgeschoss-Wohnung in designorientierter Architektur:

- Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>, offener moderner Grundriss
- große Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>, teilüberdacht)
- eigener Privatgarten (Grundstücksfläche ca. 98 m<sup>2</sup>)
- kleine Wohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten
- energetisches KfW 55 Effizienzhaus (Stand nach EnEV 2016)
- altersgerechter Zugang zur Wohnung
- Aufzug bis ins Untergeschoss/Tiefgarage
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz
- inklusive Verwaltung und Hausmeisterdienste

## Lage

---

Neumarkt i.d.OPf.(PLZ 92318), Pointgasse 3

- zentrale Wohnlage zur Innenstadt, Entfernung ca. 0,5 km zum Rathaus
- am Altstadtgürtel, Nähe Ringstraße, alles bequem fussläufig erreichbar
- Innenstadt, Shopping-Center Neuer Markt in Lauflage
- Einkauf in unmittelbarer Nähe (z. B. Edeka) möglich
- Bahnhof ca. 5 Geminuten, S-Bahn-Strecke Nürnberg Metropolregion
- Stadtbusanbindung
- Autobahnanschluss A3 nach Nürnberg ca. 37 km, Regensburg ca. 70 km

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





















