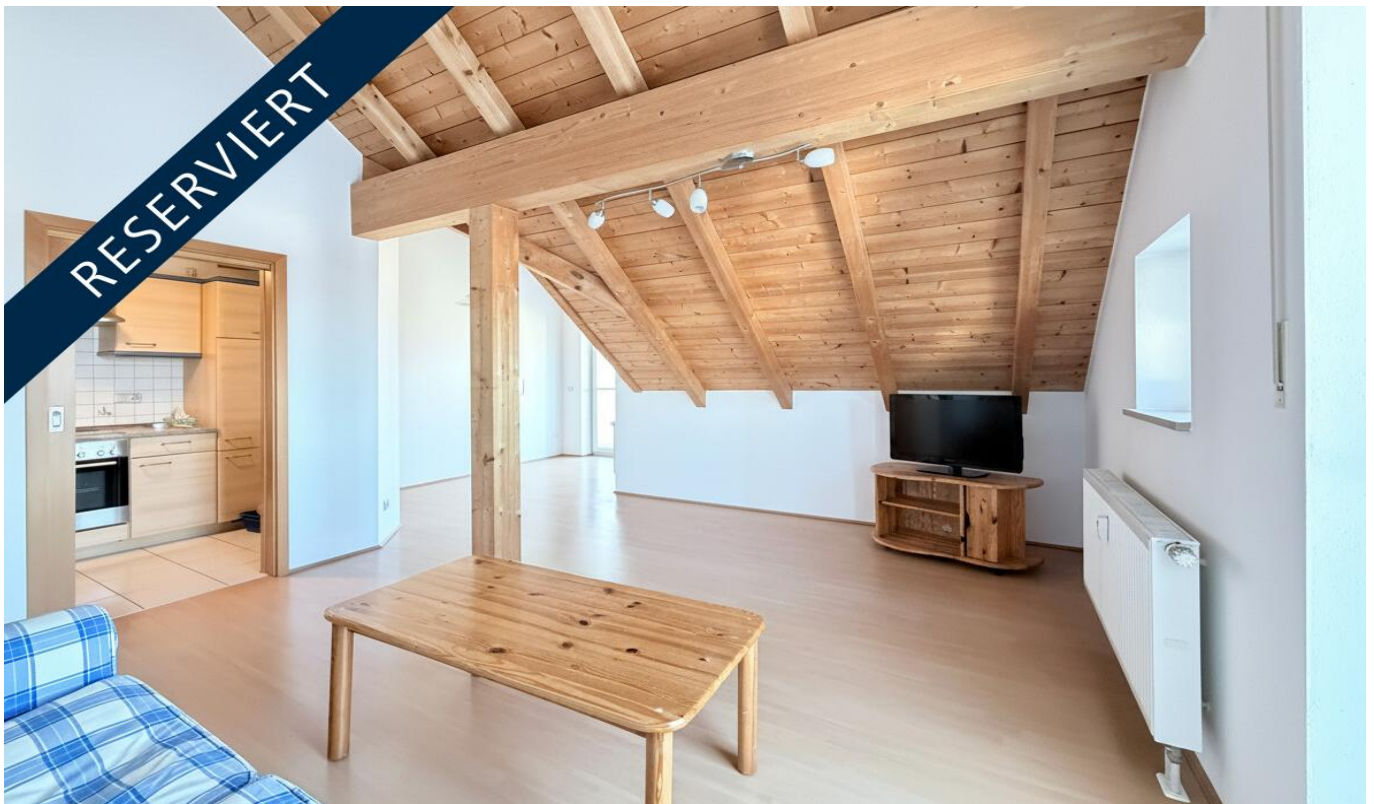


Neumarkt-Sankt Veit

# Über den Dächern der Stadt – Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Weitblick und zwei Balkonen

Objektnummer: 26338003



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Auf einen Blick

Objektnummer	26338003	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53,88 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Baujahr	1999	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



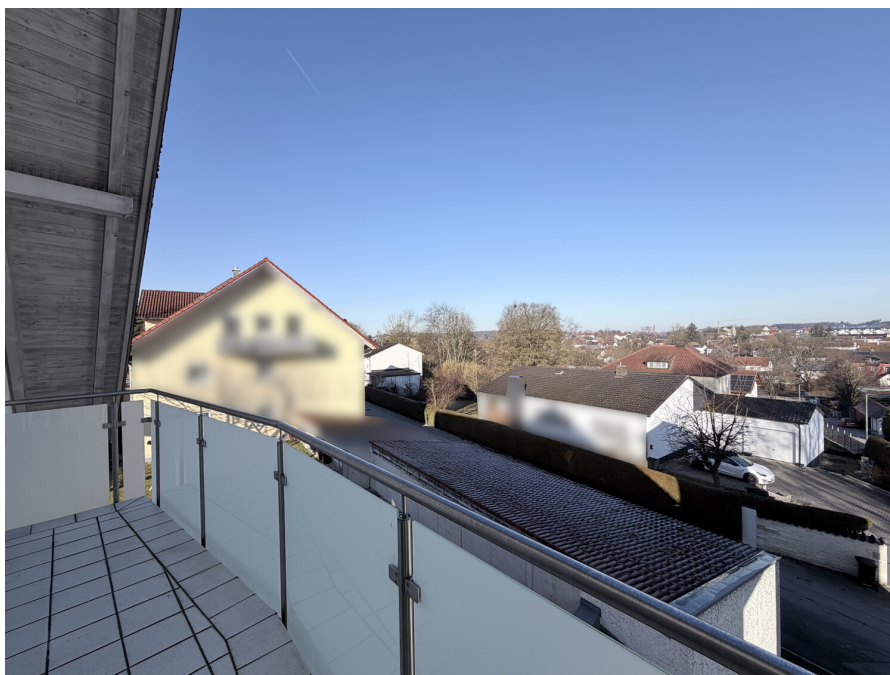
Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



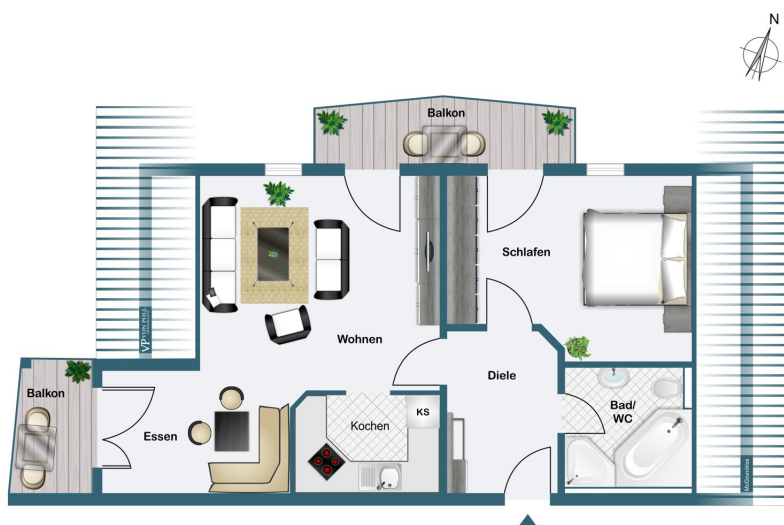
Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit**

## Ein erster Eindruck

Über den Dächern der Stadt – Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Weitblick und zwei Balkonen

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1999 und vereint eine zentrale Lage mit angenehmer Ruhe. Eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld bei gleichzeitig kurzer Distanz zum historischen Stadtplatz.

Auf rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte, offene und zugleich außergewöhnlich großzügig wirkende Raumaufteilung. Die stellenweise sehr hohen Räume in Kombination mit der weitläufig anmutenden Grundrissgestaltung lassen diese Wohnung deutlich großzügiger erscheinen, als es die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt.

Bereits der geräumige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Ankommen. Rechter Hand befindet sich das helle Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und optimale Belüftung. Am Ende des Flurs liegt das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone.

Das Wohnzimmer befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs und besticht durch seine beeindruckende Raumhöhe. Der ansprechende Sichtdachstuhl setzt dabei ein besonderes architektonisches Highlight: In Kombination mit den warmen Holzverkleidungen entsteht ein stilvoller Kontrast sowie eine äußerst angenehme, wohnliche Raumatmosphäre. Diese Gestaltung verleiht der gesamten Wohnung ihren unverwechselbaren Dachgeschoss-Charakter.

Von hier aus gelangt man in die halboffene Einbauküche, die direkt in das angrenzende Esszimmer übergeht und den Bereich zum Kochen, Essen und Wohnen stilvoll strukturiert. So entsteht eine moderne, offene Raumatmosphäre, in der alle Funktionen klar voneinander getrennt und dennoch harmonisch miteinander verbunden sind. Vom Esszimmer aus betreten Sie den zweiten, überdachten Balkon.

Das absolute Herzstück dieser Wohnung sind die beiden Balkone, die sich über die Nord- und Westseite des Hauses erstrecken. Mit insgesamt knapp 8 m<sup>2</sup> Außenfläche genießen Sie hier gleich zwei unterschiedliche Ausrichtungen – und damit Sonne, Licht und Ausblick zu verschiedenen Tageszeiten. Einer der Balkone eröffnet dabei eine beeindruckende Fernsicht in Richtung des historischen Stadtplatzes.

Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet, Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung mit unterstützender Solarthermie. Ein Wasch- sowie ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und runden das praktische Gesamtpaket ab. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zzgl. 15.000 Euro erworben werden und bietet bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre besondere Dachgeschoss-Atmosphäre, viel Licht, beeindruckende Raumhöhen und zwei Balkone mit Weitblick – ideal für alle, die zentrales und dennoch ruhiges Wohnen mit Charakter suchen.

Überzeugen Sie sich gerne vom Charm dieser Wohnung und der erstklassigen Lage und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

**Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit**

## **Alles zum Standort**

Neumarkt-Sankt Veit ist eine charmante Kleinstadt, in der sich ländliche Idylle und moderne Lebensqualität auf harmonische Weise vereinen. Mit rund 6.500 Einwohnern bietet die Stadt ein Umfeld, das Ruhe, Gemeinschaft und gleichzeitig ein vielfältiges Angebot für jeden Tag bereithält.

Familien, Paare und Berufspendler profitieren von einer umfassenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und eine Musikschule sind fußläufig erreichbar, während Ärzte, Apotheken, Bäcker, Supermärkte und kleine Geschäfte den Alltag komfortabel gestalten. Zahlreiche Restaurants, Gasthöfe und Vereine sorgen für Begegnungen, Kultur und lebendiges Miteinander – hier fühlt man sich schnell angekommen.

Die Umgebung begeistert durch ihre natürliche Schönheit: sanfte Felder, idyllische Wälder und die nahe Rott laden zu Spaziergängen, Radtouren und kleinen Abenteuern in der Natur ein. Beliebte Ausflugsziele sind der Weg zum „Steinernen Bründl“ oder der grenzüberschreitende Wolfgangweg, der von Regensburg bis nach St. Wolfgang in Österreich führt. Hier spürt man die Ruhe des Landlebens, ohne auf Lebensqualität verzichten zu müssen.

Neumarkt-Sankt Veit verbindet Tradition und Lebensfreude: das Volksfest, Stadtplatzfest oder Schlossgartenfest bringen Menschen zusammen und verleihen der Stadt ihren unverwechselbaren Charme. Sportlich Aktive finden in den örtlichen Vereinen vielfältige Möglichkeiten – vom Tennisplatz über Fußball- und Basketballanlagen bis hin zu vielseitigen Freizeitangeboten in der Umgebung.

Die Lage der Immobilie selbst ist besonders reizvoll: ruhig und idyllisch in zweiter Reihe zur Ortsdurchfahrt gelegen, ist der historische Marktplatz mit seinen typischen Inn-Salzach-Bauten dennoch bequem zu Fuß erreichbar. Über die Bundesstraße 299 und die nahegelegene Bahnverbindung sind Altötting, Mühldorf am Inn und Landshut in kurzer Zeit erreichbar, München in rund 90 Minuten. Der Flughafen München ist in etwa einer Stunde erreichbar, die Autobahn A94 Richtung München und Passau in nur 10 Minuten.

Neumarkt-Sankt Veit ist ein Ort, an dem man die Ruhe des Landlebens spürt, die Schönheit der Natur genießt und dennoch alle Vorteile einer modernen Kleinstadt vor der Tür hat. Hier findet man nicht nur ein Zuhause – hier kann man wirklich ankommen.

**Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26338003 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dany-Alexander Kessler**

---

**Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn**

**Tel.: +49 8631 - 99 00 290**

**E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**