

Neumarkt in der Oberpfalz

Kernsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungsoption, Garage und Stellplatz

CODE DU BIEN: 26269018



PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 499 m²

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26269018
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	43.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété





VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



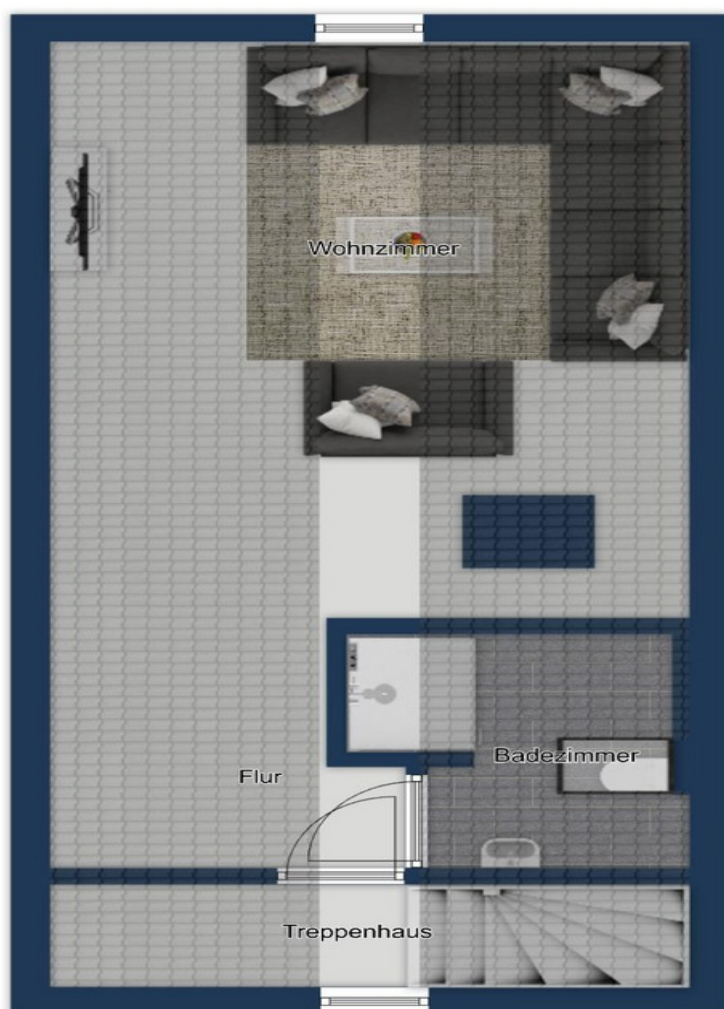
Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Une première impression

Hier gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/vVIs>

Ein Haus mit ruhiger Präsenz, gewachsen aus dem Baujahr 1965 und heute in einer 2023 sanierten, sorgfältig erneuerten Form. Auf ca. 215 m² Wohnfläche entfalten sich sechs Zimmer über mehrere Ebenen, getragen von bewährter Ziegelbauweise, zusätzlichem Vollwärmeschutz und einer Kernsanierung, die das gesamte Haus samt Dach, Dämmung und Außenanlagen erfasst hat. Die helle Fassade, das dunkle Dach und die klaren Linien geben dem Haus einen aufgeräumten, zeitgemäßen Auftritt. Auf ca. 499 m² Grundstück bleibt der Rahmen angenehm überschaubar, mit Gartenflächen, Zufahrt, Einfriedung und neu angelegtem Außenbereich.

Der Wohnbereich ist der warme Mittelpunkt des Hauses. Hier ergänzt ein Schwedenofen die Zentralheizung und setzt an kühleren Tagen einen ruhigen, wohnlichen Akzent. Granit- und Vinylböden bringen robuste Alltagstauglichkeit ins Haus, ohne kühl zu wirken. In Untergeschoss und Dachgeschoss sorgt Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, gespeist von einer Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2016. Die Kunststoffisoliertglasfenster sind im Erdgeschoss zweifach, im Untergeschoss und Dachgeschoss dreifach verglast; elektrische Rollos unterstreichen den zeitgemäßen Komfort.

Drei Bäder, jeweils mit bodentiefen Duschen, begleiten den Alltag entspannt über die Ebenen hinweg. LED-Spots und SAT-Anschlüsse in sämtlichen Räumen, Bewegungsmelder in den Fluren, LAN-Verkabelung sowie vorbereitete Leerrohre für Lautsprecher im Wohnbereich zeigen, dass hier nicht nur saniert, sondern vorausschauend gedacht wurde. Auch der Eingang ist von allen Etagen aus videoüberwacht bedienbar. Vom Dach bis ins Untergeschoss liegen zudem Leerrohre für eine spätere PV- oder Solaranlage bereit, eine unaufdringliche Vorbereitung für kommende Anforderungen.

Draußen erweitert sich das Wohnen gleich auf mehreren Seiten. Ein überdachter Freisitz mit Echtglasüberdachung in Milchglas schafft einen geschützten Platz im Freien, ergänzt durch eine große weitere Terrasse für den Wohnbereich im Untergeschoss mit zwei Zugängen ins Haus. Die großzügige Terrassenfläche sitzt wie ein ruhiges Plateau vor der Fassade, gefasst von dunklen Brüstungen und einer leichten Glasüberdachung. Der Rasen zieht sich sattgrün um das Haus und lässt den Baukörper frei und klar wirken. Die Einzelgarage verfügt über ein elektrisches Segmenttor und eine Grube, dazu kommen eine neu gepflasterte Zufahrt sowie getrennte Lösungen für Schmutzwasserkanal und die Versickerung von Niederschlagswasser.

So entsteht ein Einfamilienhaus, das seine Substanz bewahrt und seinen Alltag bereits neu sortiert hat: solide, frisch, technisch aufmerksam und mit angenehm viel Platz innen wie außen.

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Détails des commodités

Kernsanierung des gesamten Hauses samt Dach, Dämmung und Außenanlagen

- Bewährte Ziegelbauweise mit zusätzlichem Vollwärmeschutz
- Gasbrennwertheizung aus 2016, in UG und DG als Fußbodenheizung
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Vorbereitung - Leerrohre für PV-/Solaranlage vom Dach bis ins UG
- Kunststoffisoliertglasfenster EG-2-fach verglast, UG und DG 3-fach verglast mit elektrischen Rollos
- Granit- und Vinylböden
- 3 Bäder jeweils mit bodentiefen Duschen
- LED-Spots und SAT-Anschluss in sämtlichen Räumen, Bewegungsmelder in Fluren
- LAN-Verkabelung-Netzwerk, Lautsprecher-Vorbereitung-Leerrohre im Wohnbereich
- Videoüberwachter Eingang von sämtlichen Etagen bedienbar
- überdachter Freisitz mit Echtglasüberdachung in Milchglas
- große weitere Terrasse für den UG-Wohnbereich mit 2 Zugängen ins Haus
- komplett neu angelegte Außenanlage mit Einfriedung und Zufahrtplasterung
- Einzelgarage mit elektrischen Segmenttor und "Grube"
- Trennung für Schmutzwasserkanal und Versickerung für Niederschlagswasser
- uvm., gerne auf Anfrage bei gemeinsamer Besichtigung

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Tout sur l'emplacement

Neumarkt in der Oberpfalz besticht als lebendige Mittelstadt in Bayern mit rund 40.000 Einwohnern und fungiert als regionales Zentrum der westlichen Oberpfalz. Die Stadt vereint eine solide wirtschaftliche Basis mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet Familien ein ausgewogenes Umfeld, das Lebensqualität und Sicherheit in den Mittelpunkt stellt. Dank der guten regionalen Anbindung und des vielfältigen Arbeitsmarktes eröffnet Neumarkt ideale Voraussetzungen für eine harmonische Work-Life-Balance.

Die unmittelbare Umgebung im Stadtteil Wolfstein überzeugt durch eine familienfreundliche Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Kindertagesstätten wie die Burg Wichtelstein und den Kindergarten Heilig Kreuz, die mit liebevoller Betreuung und pädagogischem Anspruch punkten. Auch die Grundschule Neumarkt i.d.OPf - Wolfstein liegt nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt und garantiert kurze Wege für die Kleinsten. Für ältere Kinder bietet die Staatliche Realschule für Knaben eine hervorragende weiterführende Bildung, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm am Standort Neumarkt rundet das Bildungsangebot ab und eröffnet Perspektiven für die Zukunft der ganzen Familie.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Das nahegelegene Ärztehaus ist in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Das Klinikum Neumarkt i.d.OPf. gewährleistet zudem eine erstklassige stationäre Betreuung. Für entspannte Stunden im Freien lädt der Faberpark, nur rund 18 Minuten zu Fuß entfernt, mit großzügigen Grünflächen zum Spielen und Verweilen ein. Der Waldspielplatz ist nur 450 Meter vom Haus entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie Norma und Edeka sind bequem in 5 Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des Haushalts. Kulinarisch bereichern das Gasthaus Wanke, nur eine Minute zu Fuß entfernt, sowie der Hotel Berggasthof Sammüller mit seiner gemütlichen Atmosphäre und regionalen Spezialitäten das Familienleben.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle, sorgt für unkomplizierte Mobilität und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und Pendelwege. So verbindet Neumarkt in der Oberpfalz auf ideale Weise urbanen Komfort mit einer behaglichen, sicheren Umgebung, die Familien ein Zuhause bietet, in dem sie wachsen und gedeihen können. Diese Lage ist somit eine besonders wertvolle Investition in die Zukunft Ihrer Familie – ein Ort, an dem Geborgenheit und Lebensfreude harmonisch zusammenfinden.

CODE DU BIEN: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com