Neumarkt in der Oberpfalz

Kernsaniertes Einfamilienhaus mit ELW-Option in Neumarkt-Wolfstein

Objektnummer: 26269018



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 499 m^2

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	26269018
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	43.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie

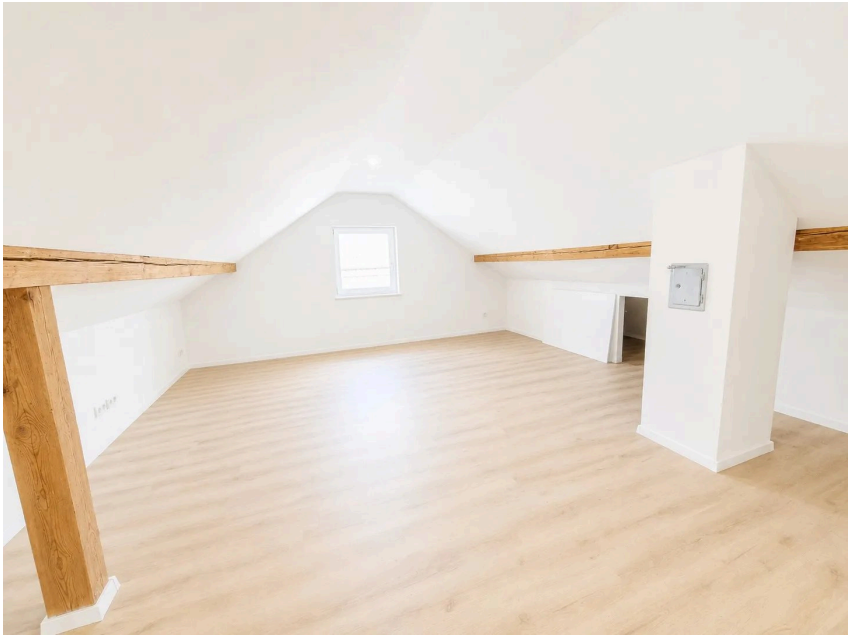




Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

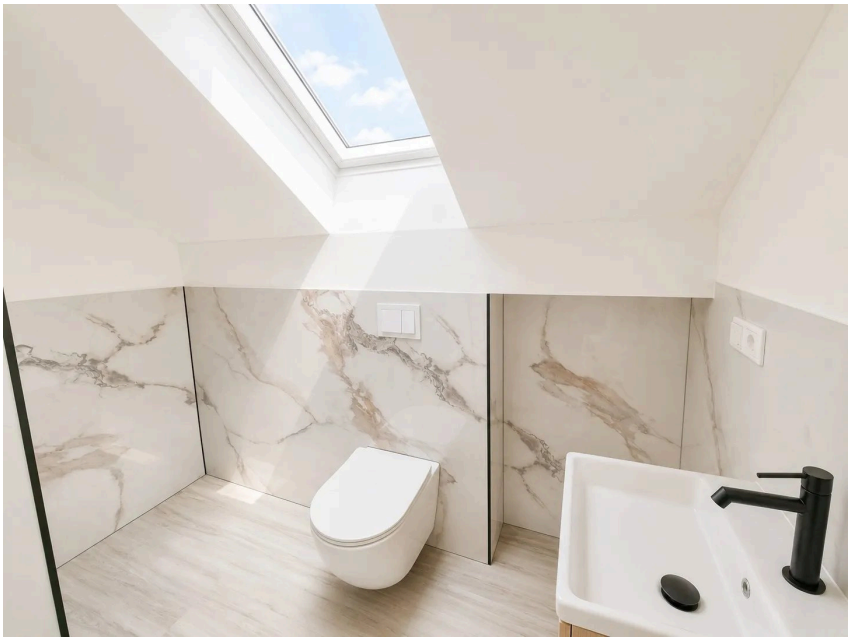
Die Immobilie

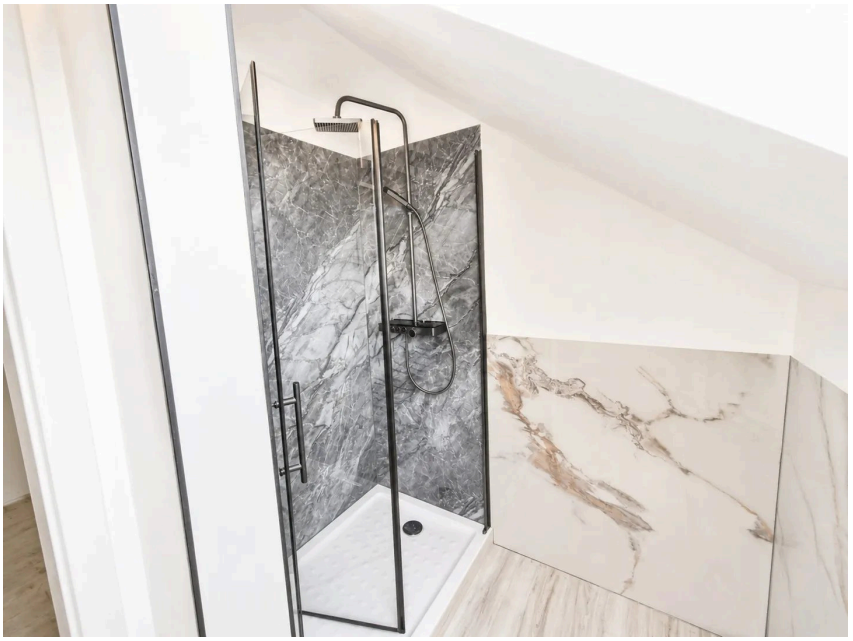




Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie

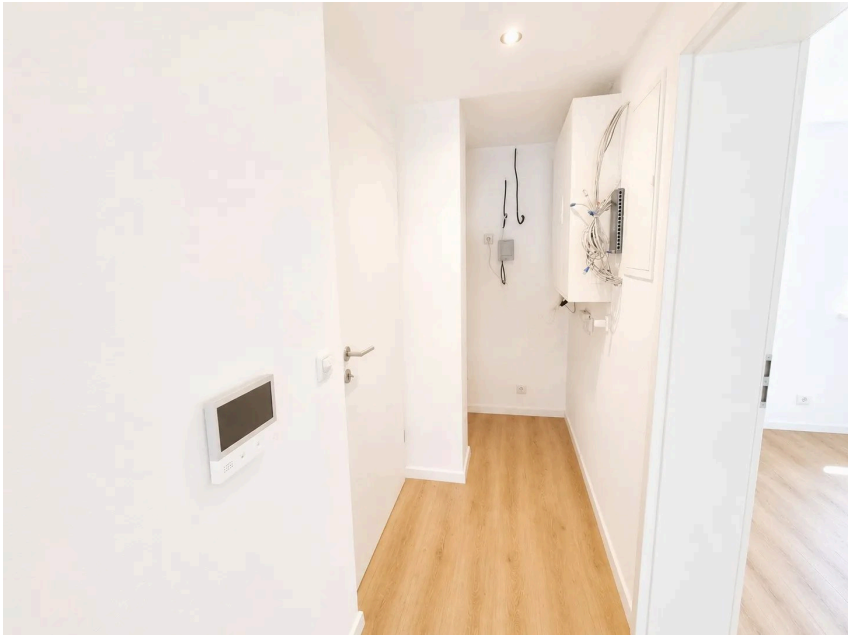




Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

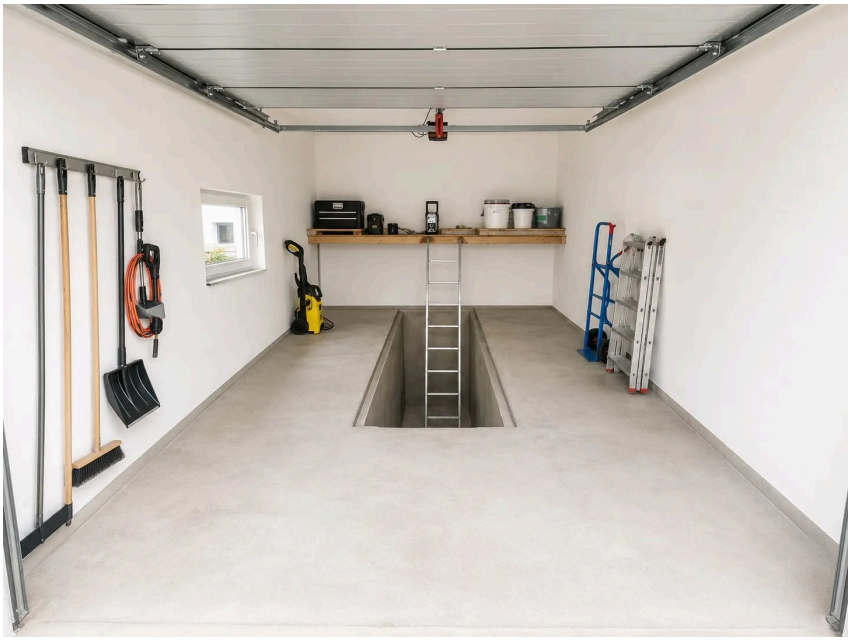
Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

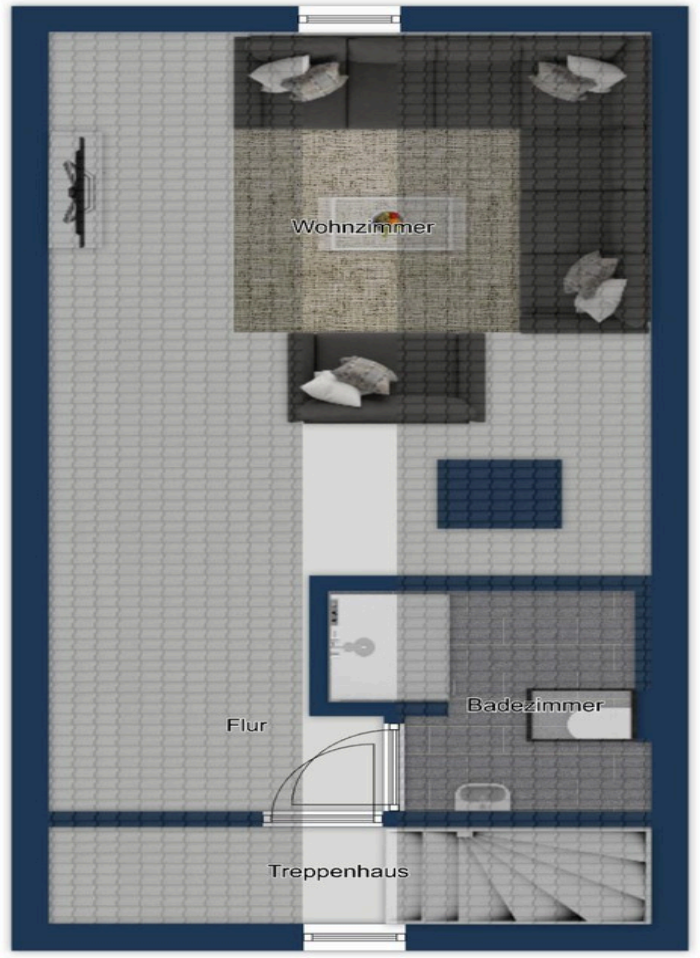
Die Immobilie



Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Grundrisse




Wohnzimmer
Badezimmer
Flur
Treppenhaus


Abstellraum
Schlafzimmer
Badezimmer
Flur
Boillerraum
Wohnzimmer
Treppenhaus



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: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ein erster Eindruck

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 ganzen Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, gespeist von einer Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2016. Die Kunststoffisolierglasfenster 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.

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ausstattung und Details

Kernsanierung des gesamten Hauses samt Dach, Dämmung und Außenanlagen
- Bewährte Ziegelbauweise mit zusätzlichem Vollwärmeschutz
- Gasbrennwertheizung aus 2016 als Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Vorbereitung - Leerrohre für PV-/Solaranlage vom Dach bis ins UG
- Kunststoffisolierglasfenster EG-2-fach verglast, UG und DG 3-fach verglast, überwiegend mit elektrischen Rollos
- Granit- und Vinylböden
- 3 Bäder jeweils mit bodentiefen Duschen
- Küche im EG mit Strom- und Gas-Anschluss für Herd
- 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 Zufahrtpflasterung
- Einzelgarage mit elektrischen Segmenttor und "Grube"
- Trennung für Schmutzwasserkanal und Versickerung für Niederschlagswasser
- uvm., gerne auf Anfrage bei gemeinsamer Besichtigung

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26269018 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com