Neumarkt in der Oberpfalz

Einfamilienhaus mit Doppelgarage in zentraler Neumarkt-Wohnlage

Objektnummer: 26269028



KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m²

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

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

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	26269028
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	117.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2012

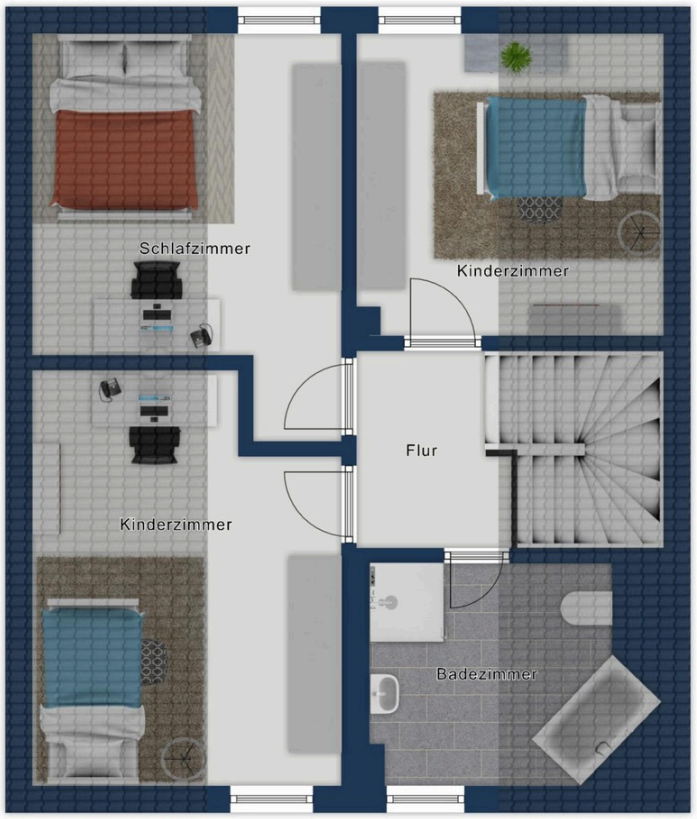
Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Außenbereich



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: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie direkt zum 360 Grad-Rundgang: https://tour.ogulo.com/ncQg

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2012 präsentiert sich auf einem etwa 350 m² großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 102 m². Die bewährte Klebl-Niedrigenergie-Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem sorgt in Verbindung mit der WU-Betonwanne im Keller für eine solide Basis und zeitgemäßen Energiestandard. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet mit vier Zimmern eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss sind Fliesen- und Vinylböden verlegt, während im Dachgeschoss Vinylböden und ein modern gefliestes Bad Akzente setzen. Das Bad verfügt über eine Wanne, eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Die neuwertige Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine separate Speis. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die dreifach isolierverglasten Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief, bieten eine gute Wärmedämmung und sind teilweise mit Fliegengittern und Plissees versehen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, unterstützt durch Solarthermie zur Warmwasserbereitung. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 10,7 kWp und einem 6,3 kWh Speicher installiert, die im Juni 2025 ergänzt wurde. Diese technische Ausstattung unterstreicht den niedrigen Energiebedarf des Hauses. Der Keller ist mit Granit-, Kork- und Vinylböden ausgestattet und bietet vielseitigen Stauraum.

Der westlich ausgerichtete Garten ist sichtgeschützt eingewachsen und eingefriedet. Die rund 36 m² große Terrasse ist mit einer elektrischen Markise versehen und lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Ein Pavillon bietet zusätzlichen Schutz, während das Gartenhaus Stauraum für Geräte schafft. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren zur Verfügung.

Dieses Haus vereint zeitgemäße Technik, eine angenehme Wohnatmosphäre und gepflegte Außenbereiche auf einer kompakten Grundstücksfläche.

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Ausstattung und Details

- Bewährte Klebl-Niedrigenergie-Bauweise (KSL mit Wärmedämmverbundsystem)
- Keller in WU-Betonwanne
- Gaszentralheizung mit Solarthermie für Warmwasser
- PV-Anlage aus Juni 2025 mit 10,7 kWp Kapazität und 6,3 kWh Speicher
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief, teilweise mit Fliegengitter bzw. Plisse´s
- neuwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten und Speis
- EG mit Fliesen- und Vinylböden
- DG mit Vinylböden, Bad gefliest
- UG mit Granit- Kork- und Vinylböden
- Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch
- sichtgeschützt eingewachsener und eingezäunter Garten
- West-Terrasse mit ca. 36 m² und elektrischer Markise
- Pavillon zum Verweilen und Gartenhaus für Gartengeräte
- Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren

uvm.

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Alles zum Standort

Das Haus liegt in zentraler Neumarkt-Wohnlage südwestlich des Zentrums.

Neumarkt in der Oberpfalz präsentiert sich als gefestigter Wohnstandort mit angenehmer regionaler Prägung und einer sehr guten Verbindung in Richtung Nürnberg, Regensburg und Ingolstadt. Die Stadt verbindet ein ruhiges, alltagsnahes Umfeld mit einer soliden Infrastruktur und einem Wohnungsmarkt, der von Beständigkeit und nachhaltiger Nachfrage getragen wird. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, kurze Wege und ein ausgewogenes Lebensgefühl auf harmonische Weise zusammenführt.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein familienfreundliches Quartier mit einem besonders alltagspraktischen Charakter. Bildungseinrichtungen sind in erfreulich kurzer Distanz erreichbar: Die Mittelschule an der Weinberger Straße liegt nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, der Kindergarten Pusteblume in rund 5 Minuten, die Kinderkrippe St. Marien in etwa 7 Minuten. Auch weitere Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich mit 8 bis 16 Minuten Fußweg in gut erreichbarer Nähe, ebenso die Volkshochschule Neumarkt und der Standort der Technischen Hochschule Nürnberg, die das Bildungsangebot sinnvoll ergänzen. Für den täglichen Bedarf stehen mit Shell Shop, NORMA, REWE und Lidl mehrere Einkaufsmöglichkeiten in etwa 3 bis 8 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch eine angenehm dichte Gesundheitsversorgung: Zahnarzt, Apotheke, HNO-Praxis und Ärztehaus sind in rund 7 bis 11 Minuten erreichbar, das Klinikum Neumarkt liegt ebenfalls gut angebunden in etwa 24 Minuten zu Fuß. Für genussvolle Momente sorgen zudem Restaurants und ein Café in kurzer Distanz, darunter Uno Momento in 2 Minuten, Coconut Sushi Bar in 4 Minuten sowie Der Bäcker Feihl in rund 11 Minuten zu Fuß.

Damit bietet dieser Standort für Familien ein besonders stimmiges Umfeld aus Bildung, Versorgung und medizinischer Nähe – ideal für einen Alltag, der sich angenehm, sicher und gut organisiert anfühlt.

Objektnummer: 26269028 - 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

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: 26269028 - 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