

# Exposé

**Einfamilienhaus in Neumarkt**

**Freistehendes Architektenhaus in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-396952

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **639.000 €**

92318 Neumarkt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	777,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	393,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- Freistehendes Einfamilienhaus (ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 777 m<sup>2</sup> Grundstück)
- Baujahr 1983, klassische 80er-Jahre-Architektur mit offener Galerie
- Modernisierungsbedarf bietet großes Entwicklungspotential
- Ruhige Top-Lage, familienfreundliches Umfeld
- Ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Die Immobilie bietet durch ihre Bauweise mit offener Galerie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Es vereint zeittypische Architektur (urspr. Bauherr war Architekt) mit solider Substanz und viel Entwicklungsspielraum. Der offene Wohnbereich wird durch eine lichtdurchflutete Galerie räumlich und optisch erweitert und bildet das Herzstück des Hauses. Die großzügige Raumhöhe sorgt, gemeinsam mit der Galerie, für ein offenes Wohnambiente mit Loft-Charakter und schafft viel Raum für individuelle Wohnideen.

Das Haus überzeugt durch seinen großzügigen Wohnbereich mit Kaminzimmer, einem Wintergarten und direktem Zugang zur Terrasse sowie darüber zum Garten. Die Galerie mit Studio und Loggia im Obergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Arbeits-, Spiel- oder Lesebereich.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Bausubstanz und Teile der Ausstattung, wie Fenster, Heizsystem und Sanitäranlagen, stammen noch aus dem Baujahr. Der Käufer entscheidet über Stil, Materialien und technische Ausstattung – von der energetischen Modernisierung bis zur individuellen Raumgestaltung. Die bestehende Substanz eröffnet hierfür zahlreiche Möglichkeiten zur Modernisierung und Individualisierung.

Im Außenbereich bietet ein großer Hof mit Doppelgarage viel Platz sowie weitere PKW-Stellplätze. Hier könnte zusätzlich ein Carport mit direktem Zugang zum Haus gebaut werden. Eine separate Garage, mit eigener Zufahrt hinter dem Haus, kann als Unterstellmöglichkeit für einen Wohnwagen oder PKW genutzt werden.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen und der offenen Galerie-Architektur ebenso viel abgewinnen, wie dem Charme der 1980er Jahre.

Ein ausführliches Exposé wird bei ernsthaften Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das freistehende Einfamilienhaus wurde in den frühen 1980er Jahren errichtet und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit gewachsener Nachbarschaft. Das am Ortsrand gelegene Eckgrundstück bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder Haustieren, da nur sehr wenig Durchgangsverkehr herrscht. Der größtenteils alte Baumbestand bildet einen idealen Sichtschutz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eckgrundstück

# Exposé - Galerie



Eingang mit Doppelgarage



Garagenanbau (Wohnwagen)

# Exposé - Galerie



Westseite mit Wintergarten

# Exposé - Galerie



Südseite mit großer Terrasse



Große Terrasse

# Exposé - Galerie

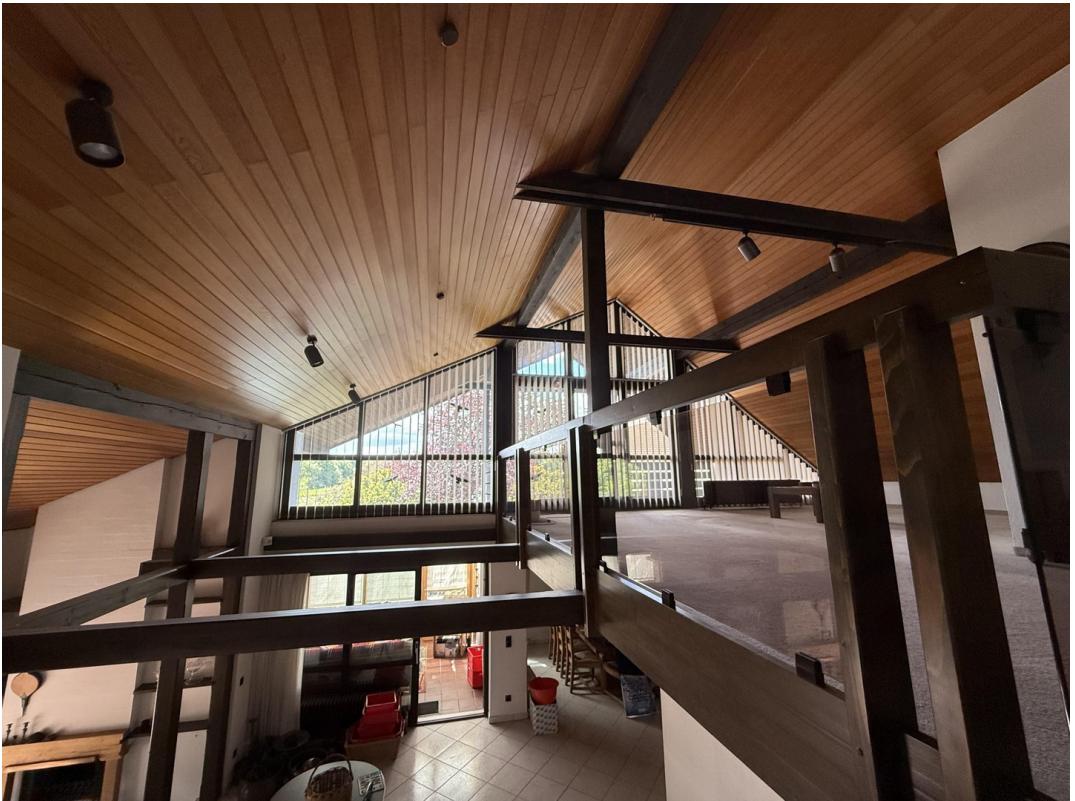


Galerie



Studio 1. OG

# Exposé - Galerie



Galerie mit Studio



Schlafzimmer 1. OG

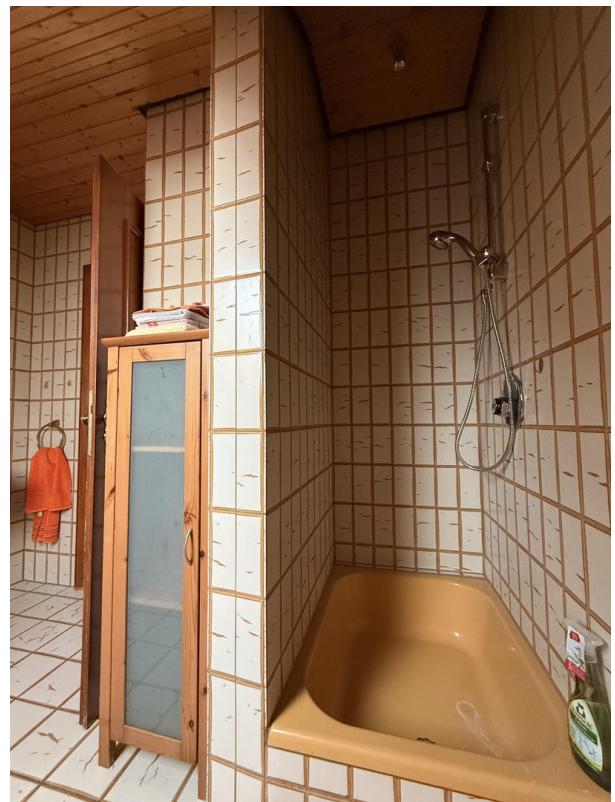
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1. OG



Bad klein 1. OG

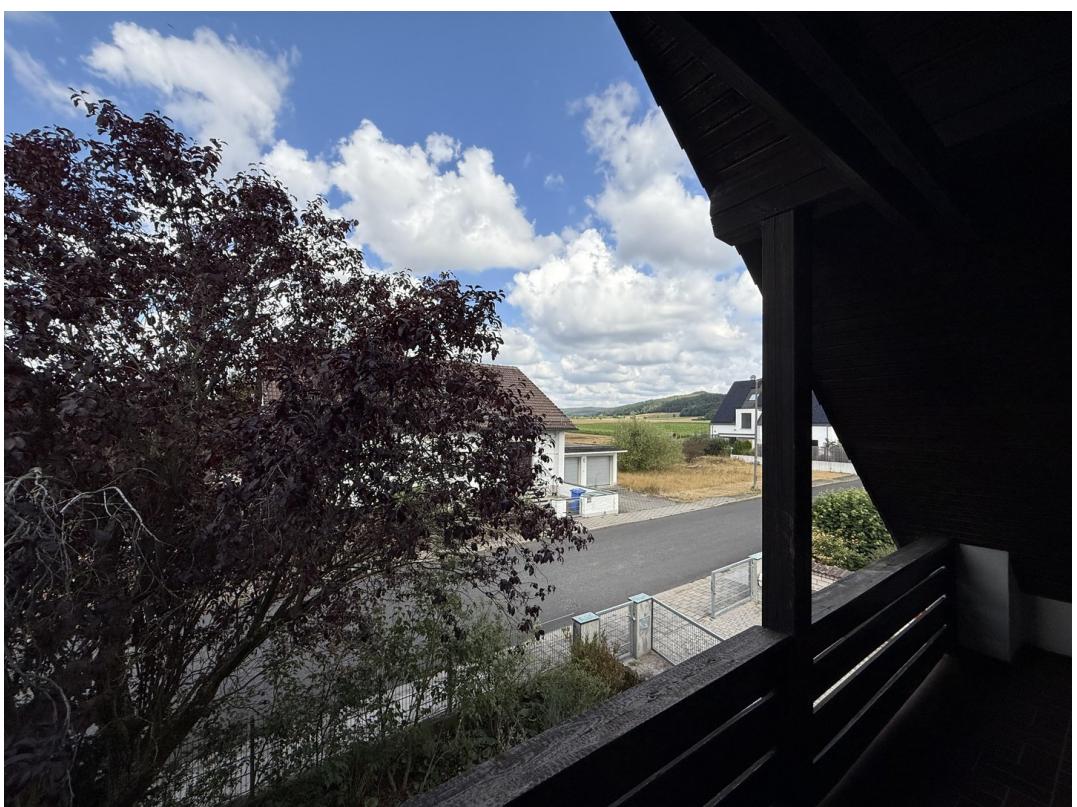


Bad klein 1. OG

# Exposé - Galerie



Loggia



Blick gen Westen von Loggia

# Exposé - Galerie



Aufgang 1. OG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer / Büro EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro EG



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Großes Bad EG



Großes Bad EG

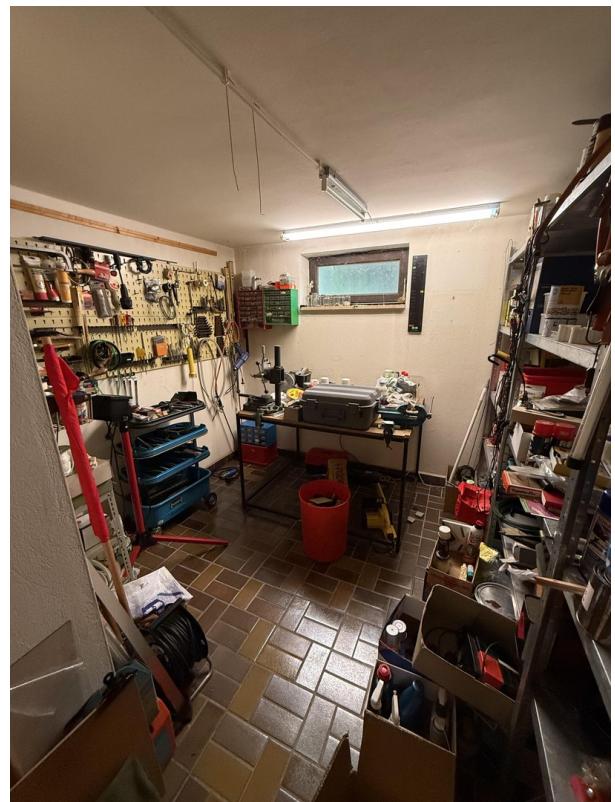
# Exposé - Galerie



Keller



Vorratskeller

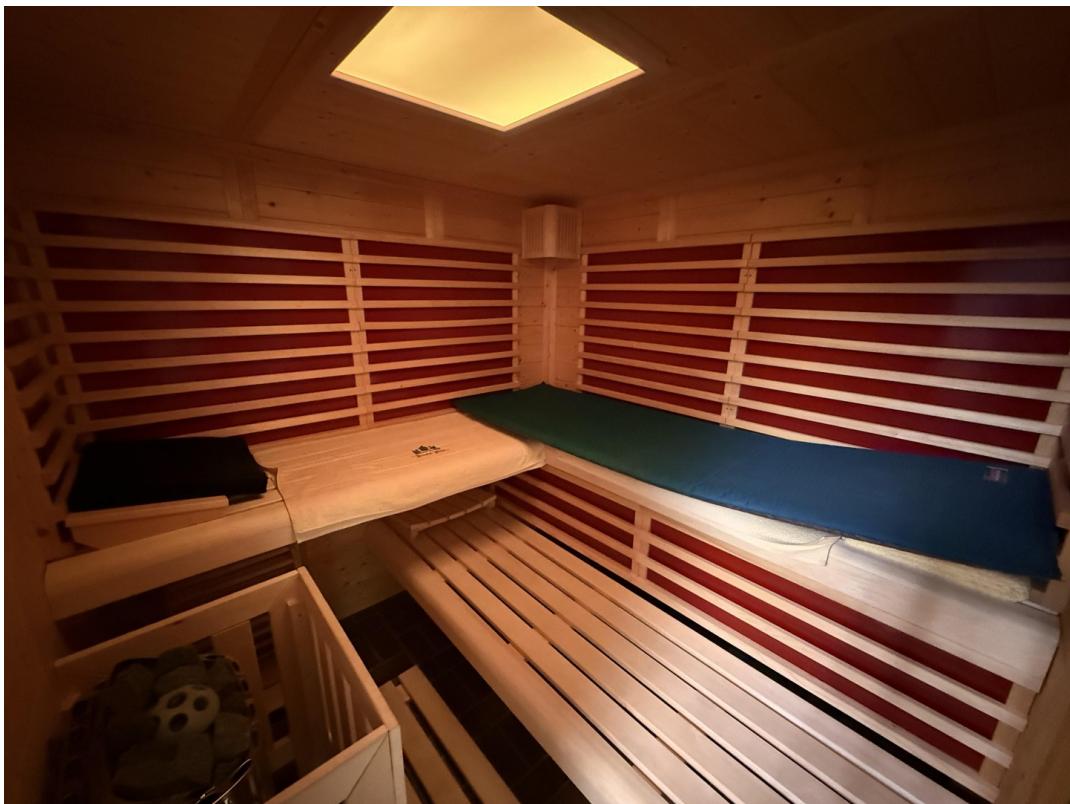


Werkzeugkeller

# Exposé - Galerie



Großer Keller mit Sauna



Sauna, IR

# Exposé - Galerie

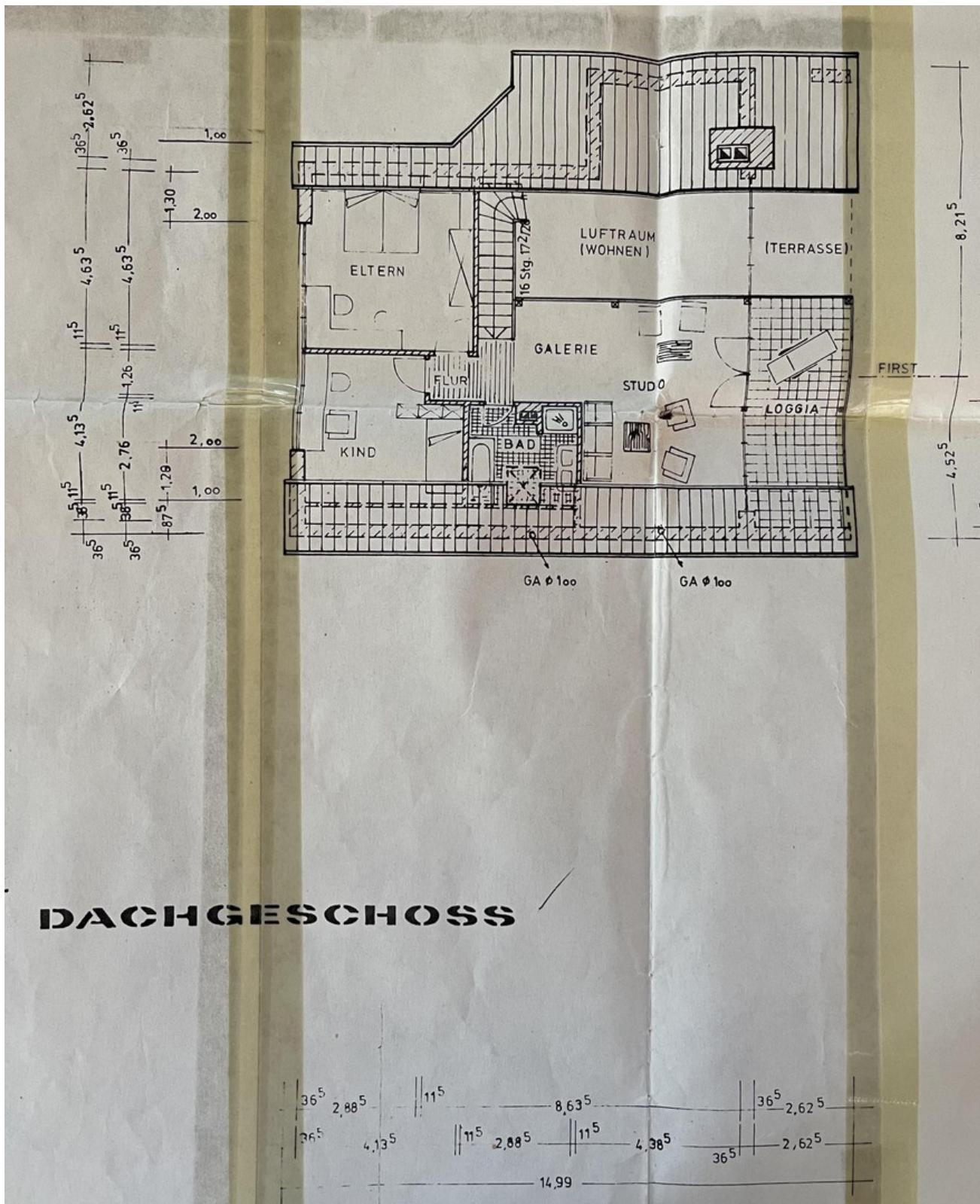


Sauna, IR

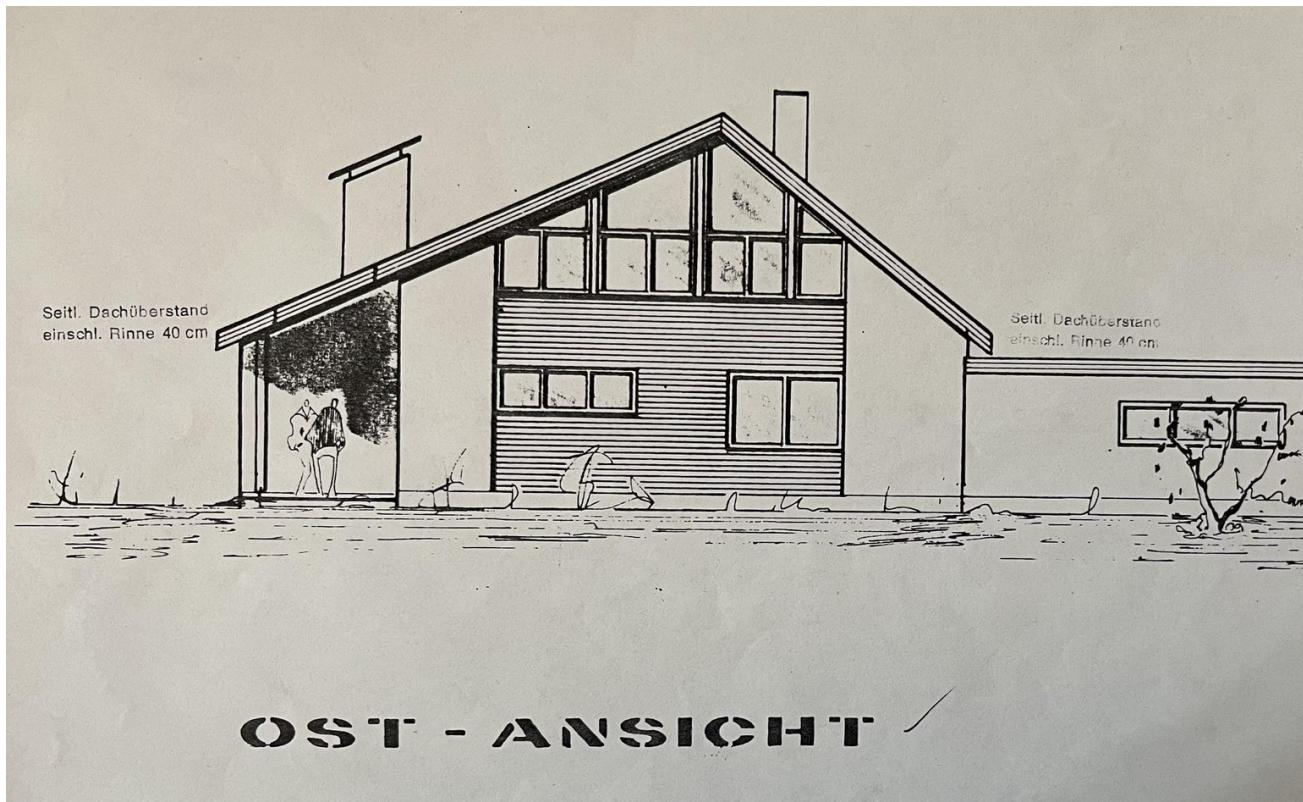


Waschhaus mit Ausgang

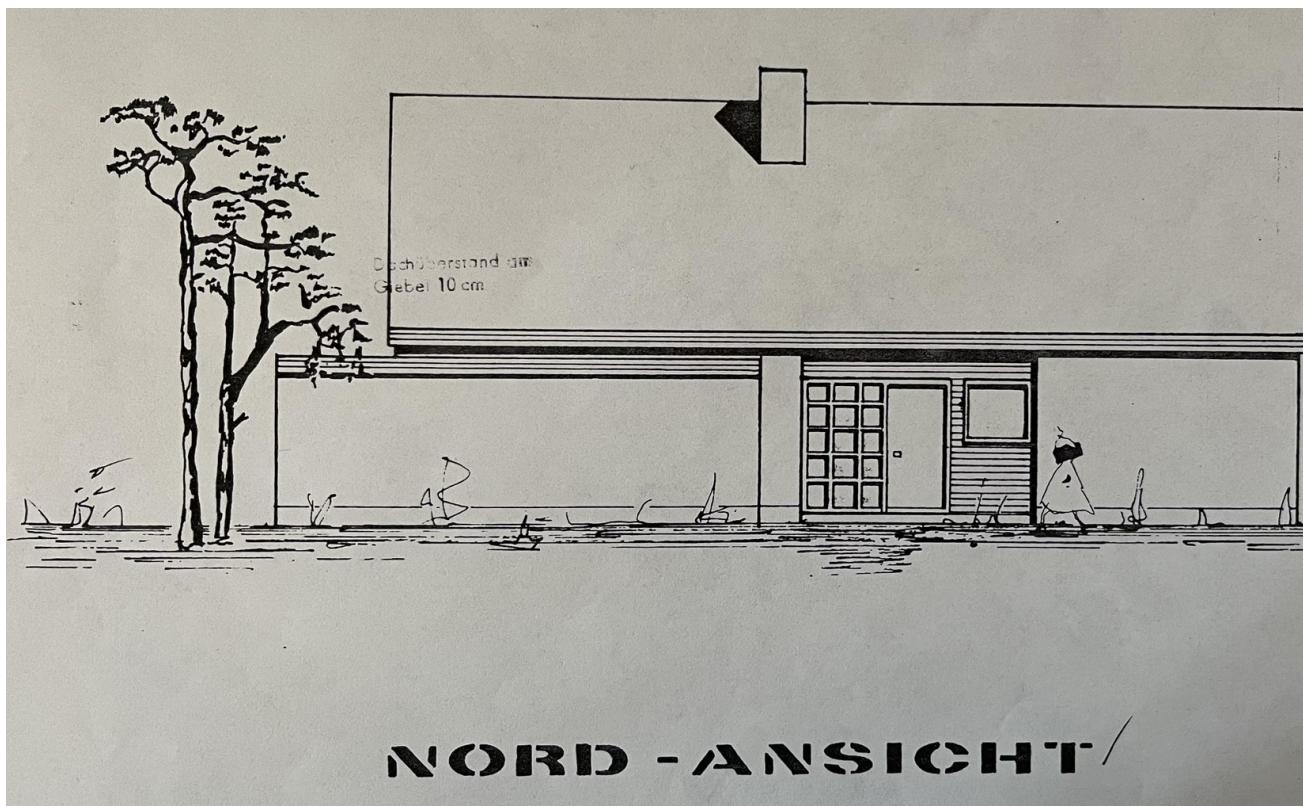
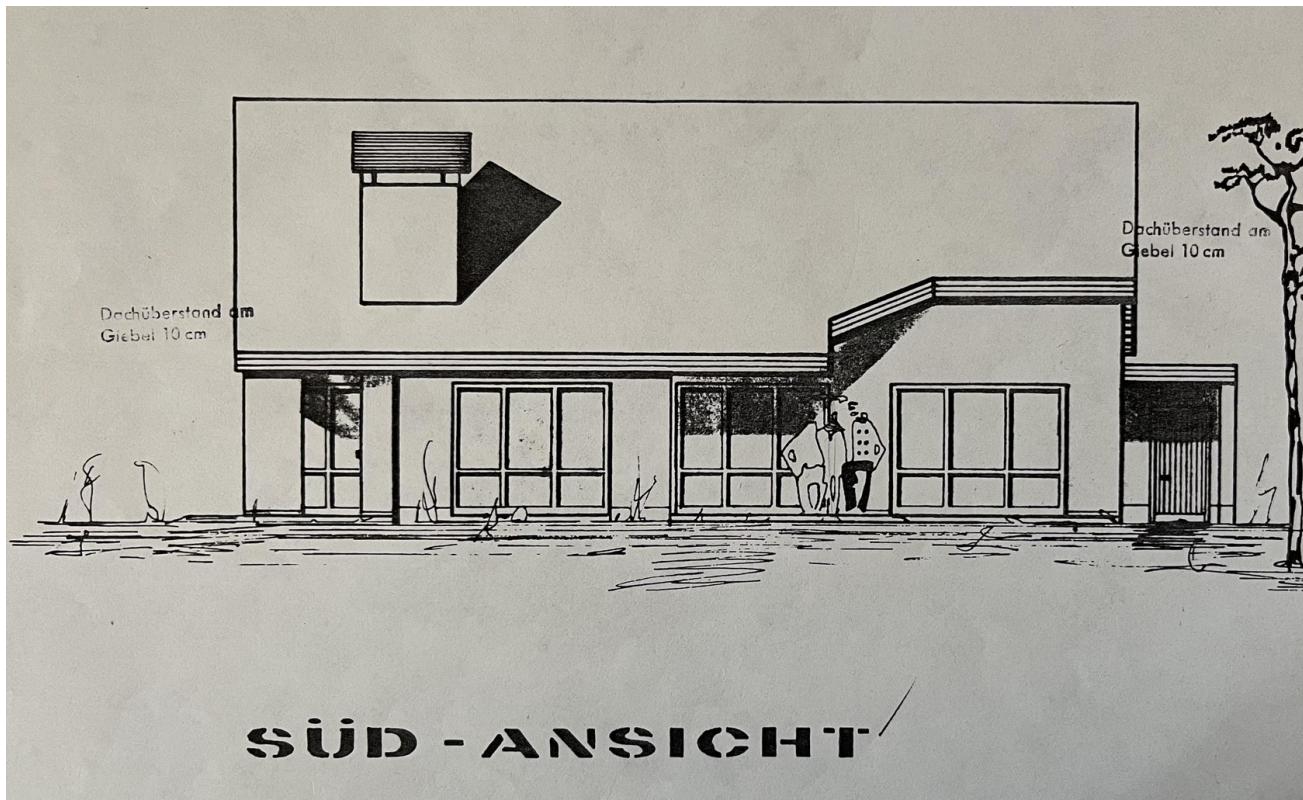
# Exposé - Grundrisse



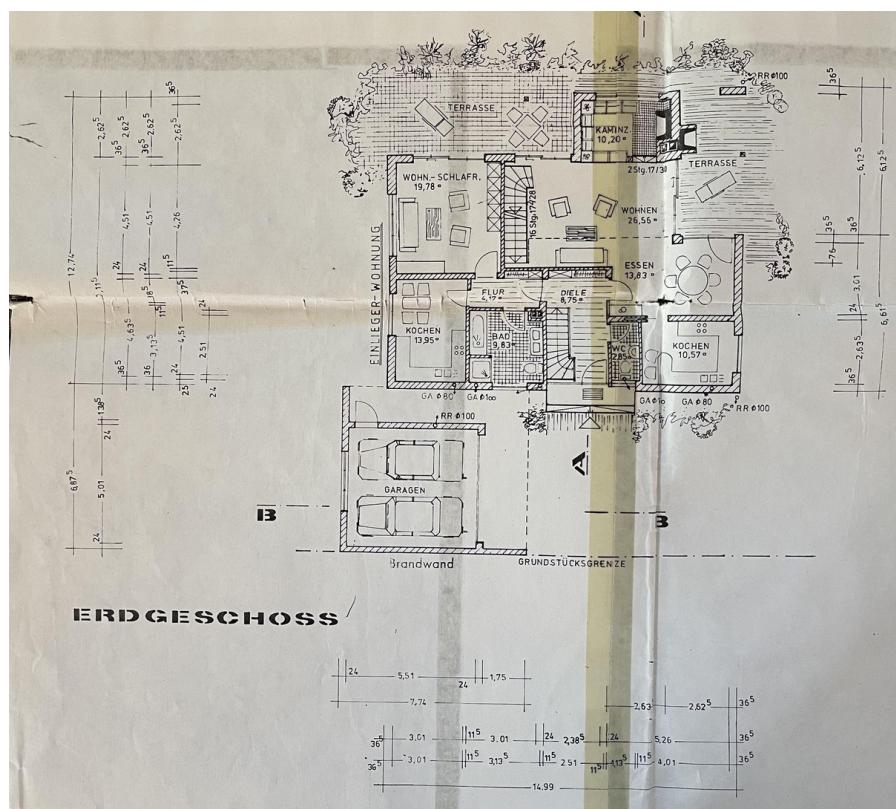
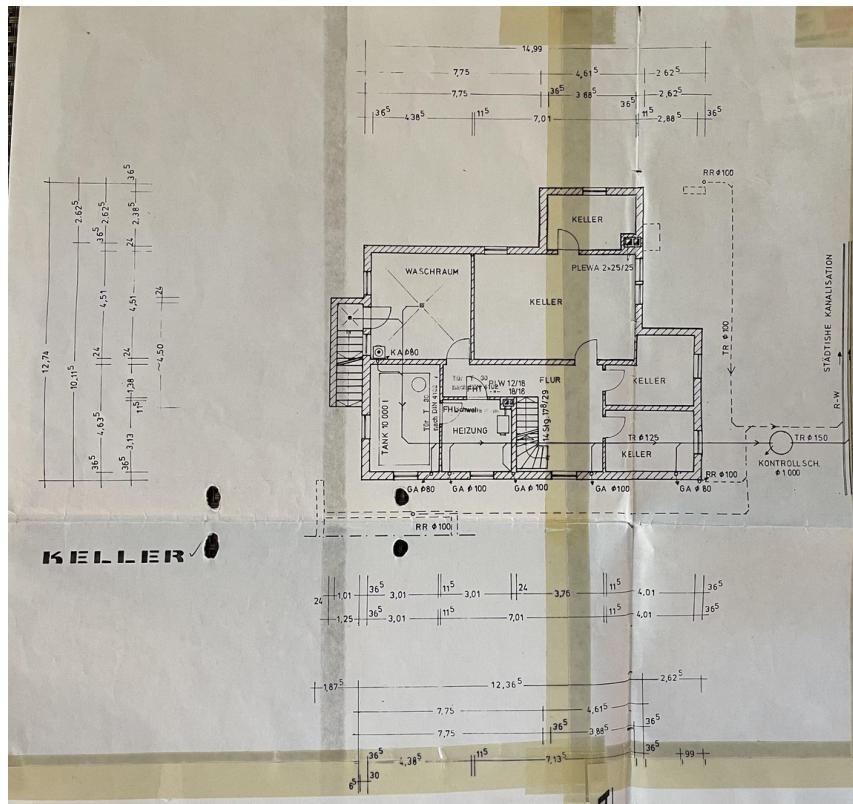
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

