

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neukirchen

**Großzügiges Familienglück zentral in Neukirchen mit
großem Garten direkt am Waldrand**



Objekt-Nr. **OM-451217**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **546.500 €**

Ansprechpartner:
Thomas L.

92259 Neukirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.623,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	318,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg! Dieses solide gebaute und gepflegte Zwei-/Mehrfamilienhaus direkt am Waldrand bietet mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten mit insgesamt 11 Zimmern und 3 Badezimmern außergewöhnlich viel Platz für Ihre Familie.

UG Souterrain mit eigenem Hauseingang

- 4 Zimmer, davon 1 Durchgangszimmer
- Einbauküche mit Spülmaschine, Herd, Ofen und Kühlschrank
- Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster
- WC mit Fenster
- Zugang zur Terrasse mit Markise
- Kamin "Anschluss" vorhanden

Erdgeschoss - geteilter Eingang mit DG

- 4 Zimmer (davon 1 außerhalb der Wohnung) + Essdiele
- Einbauküche mit Spülmaschine, Herd und Ofen
- Abstellkammer mit Fenster
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC mit Fenster
- Gäste WC mit Fenster
- Balkon mit Flügeltür (~6,5m²)
- Kamin "Anschluss" vorhanden

Dachgeschoss - geteilter Eingang mit EG

- 3 Zimmer (davon 1 außerhalb der Wohnung)
- Bad mit Badewanne und Fenster
- WC mit Fenster

Keller

- Waschkeller mit Fenster
- Internetanschluss 1000Mbit/s Vodafone Kabelanschluss
- Batterie Solaranlage
- Zwei weitere Kellerräume mit Zugang zum Garten, ein Raum davon mit Fenster und Heizung

Garage mit

- Abstellmöglichkeiten
- Storm und Licht
- Mit Fenster und Tür in den Garten

Garten (vorne)

- Wasseranschluss

- Stromanschluss

Garten (hinten)

- Terrasse mit Teilüberdachung

- Teich

- Apfel, Pflaume und Kirschbäume

- Wasseranschluss

- Stromanschluss

- neues Gartenhaus (~16 m²)

- Holzunterstand

- Kompost

Heizung

- Baujahr: 1994

- Heizen und Warmwasser mit Öl

- Öltank ~10.000 l, draußen unter der Erde vergraben. Zugang über Falltür.

Solar (PV-Anlage) 19,36 kWp

- 44 Tageslichtsolarmodule

- Wechselrichter

- Batteriespeicher: 12,44 kWh (Erweiterbar)

- Wallbox 11 kW

Wichtiger Hinweis:

Das Haus wird mit einer modernen PV-Anlage betrieben. Die Übernahme des bestehenden Mietkaufvertrags von Enpal für die Anlage ist Voraussetzung für den Hauskauf. Die Kosten belaufen sich hierfür auf ca. 305€ mtl. für noch 19 Jahre (vorherige Auslösung möglich). Dafür fallen kaum Stromkosten an.

Durchgeführte Modernisierungen:

- Doppeltverglaste Fenster

- Sicherheitshaustüren (EG Haustür mit Fingerabdruck)

- Dach gedämmt

- Dach gefliest

- Badezimmer und WC im UG saniert

Manche Ausbauten wurden noch nicht abgeschlossen. Näheres bei der Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf von Privat – Ohne Maklerprovision

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Bitte beachten Sie, dass für den Käufer keine Maklergebühren anfallen.

Hinweis für Makler: Von Anfragen zur Objektaufnahme oder Vermarktungsangeboten bitte ich ausdrücklich abzusehen. Es besteht kein Interesse an einer Zusammenarbeit.

Lage

Das Haus befindet sich zentral in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, die Umgebung ist perfekt für Familien:

- 300 m zum Kindergarten Walburgisheim
- 450 m zur Kinderkrippe Arche Noah
- 650 m zur Gemeindebücherei
- 700 m zur Volksschule Neukirchen
- 700 m zur Gemeinschaftspraxis Grab
- + Zahnärzte, Fahrschule, Radsport

Einkaufsmöglichkeiten im Ort:

- 600 m zum Netto Marken-Discount inkl. Bäcker
- 600 m zum Lotto Bayern
- + Getränkemarkt, Bäcker, Metzger

Öffentliche Verkehrsanbindungen vor der Tür:

- 400 m zur Bushaltestelle
- 850 m zum Bahnhof;
- ~ 7 Min. nach Sulzbach-Rosenberg
- ~ 17 Min. nach Amberg
- ~ 32 Min. nach Nürnberg

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus_Eingang links

Exposé - Galerie



Tür_Eingang rechts EG/DG



EG_Einbauküche

Exposé - Galerie



EG_Badezimmer



EG_WC



EG_Balkonblick 1

Exposé - Galerie



EG_Balkonblick 2



DG_Badezimmer



DG_WC

Exposé - Galerie



Tür_Eingang links UG



UG_Einbauküche

Exposé - Galerie



UG_Badezimmer



UG_WC

Exposé - Galerie



UG_Terrasse



Gartenblick 1

Exposé - Galerie



Gartenblick 2



Garten_Terrasse



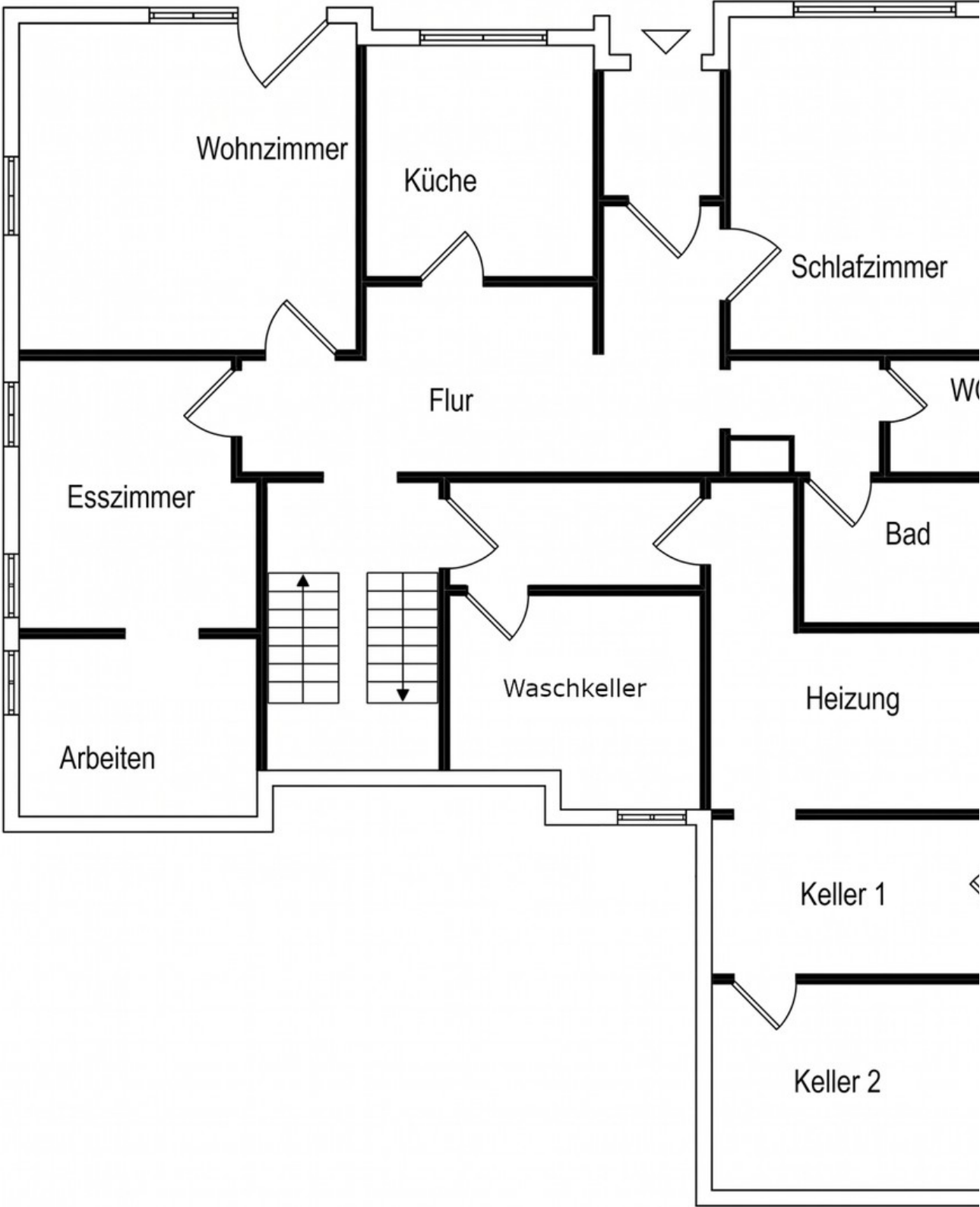
Garten_Holzhaus

Exposé - Galerie



Garten_Holzhaus - innen

Exposé - Grundrisse



UG_Grundriss

Exposé - Grundrisse

