

Exposé

Doppelhaushälfte in Neumarkt

2 Doppelhaushälften auf 739 m² – eine frei, eine vermietet + zusätzliches Flurstück | PROV.FREI



Objekt-Nr. OM-453903

Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

92318 Neumarkt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	739,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	170,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in einer gefragten Wohnlage: Zwei Doppelhaushälften auf insgesamt ca. 739 m² Grundstück stehen zum Verkauf. Eine Einheit ist bereits vermietet und sorgt vom ersten Tag an für laufende Einnahmen, die andere wird frei übergeben und kann sofort selbst genutzt oder neu vermietet werden. Ergänzt wird das Angebot durch ein zusätzliches eigenständiges Flurstück, das weitere Perspektiven eröffnet.

Zum Verkauf steht ein seltenes Immobilienpaket bestehend aus zwei Doppelhaushälften in begehrter, ruhiger und zugleich zentraler Lage der Wolfsteinsiedlung / des Gartenviertels.

Ein besonderer Mehrwert liegt in der rechten Doppelhaushälfte: Neben ihrem eigentlichen Grundstück verfügt sie über ein zusätzliches, eigenständiges Flurstück mit ca. 303 m², sodass sich für diese Einheit eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 521 m² ergibt. Dies eröffnet interessante Perspektiven für individuelle Nutzungskonzepte und kann – vorbehaltlich der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben – auch Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Eine baurechtliche Prüfung obliegt dem Erwerber.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Käufer, die eine Haushälfte selbst bewohnen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der zweiten Einheit profitieren möchten, ebenso wie für Kapitalanleger oder Interessenten mit langfristigen Entwicklungsgedanken.

Die linke Doppelhaushälfte verfügt über ca. 85 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 218 m² inklusive Garage und ist derzeit vermietet. Sie erzielt eine jährliche Kaltmiete von 9.600 € und bietet damit bereits vom ersten Tag an laufende Einnahmen.

Die rechte Doppelhaushälfte bietet ebenfalls ca. 85 m² Wohnfläche und wird frei übergeben. Zusammen mit dem zusätzlichen Flurstück umfasst sie eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 521 m².

Das im Jahr 1960 errichtete Doppelhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zu einer langfristigen strategischen Entwicklung des Gesamtgrundstücks.

Provisionsfrei, da Privatverkauf. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energiedaten linke DHH:

Energieeffizienzklasse: H

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 326,80 kWh/(m²a)

Energiedaten rechte DHH:

Energieeffizienzklasse: H

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Endenergiebedarf: 414,1 kWh/(m²a)

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



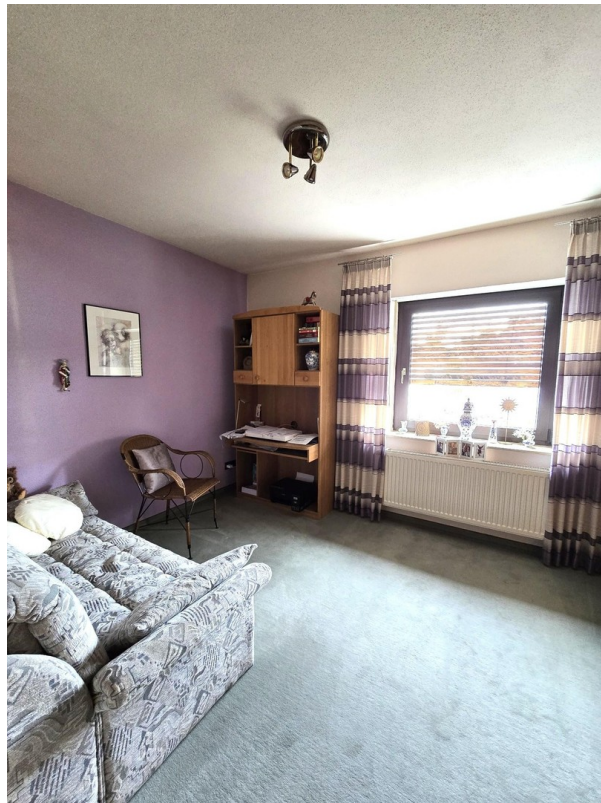
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



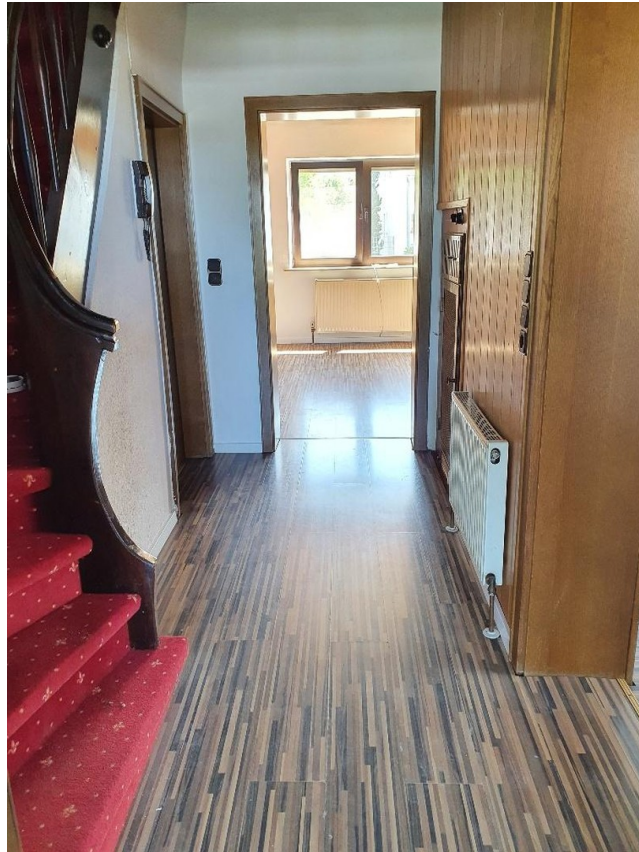
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



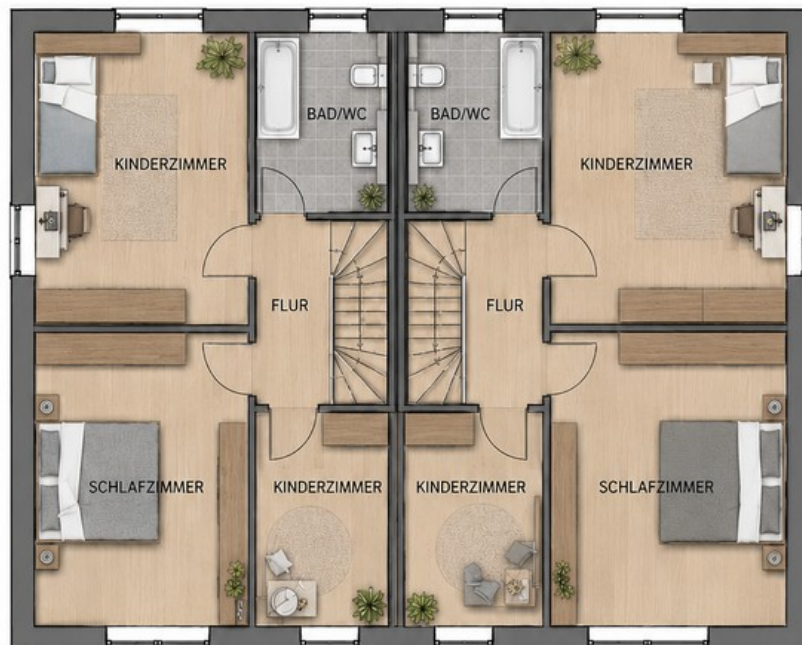
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



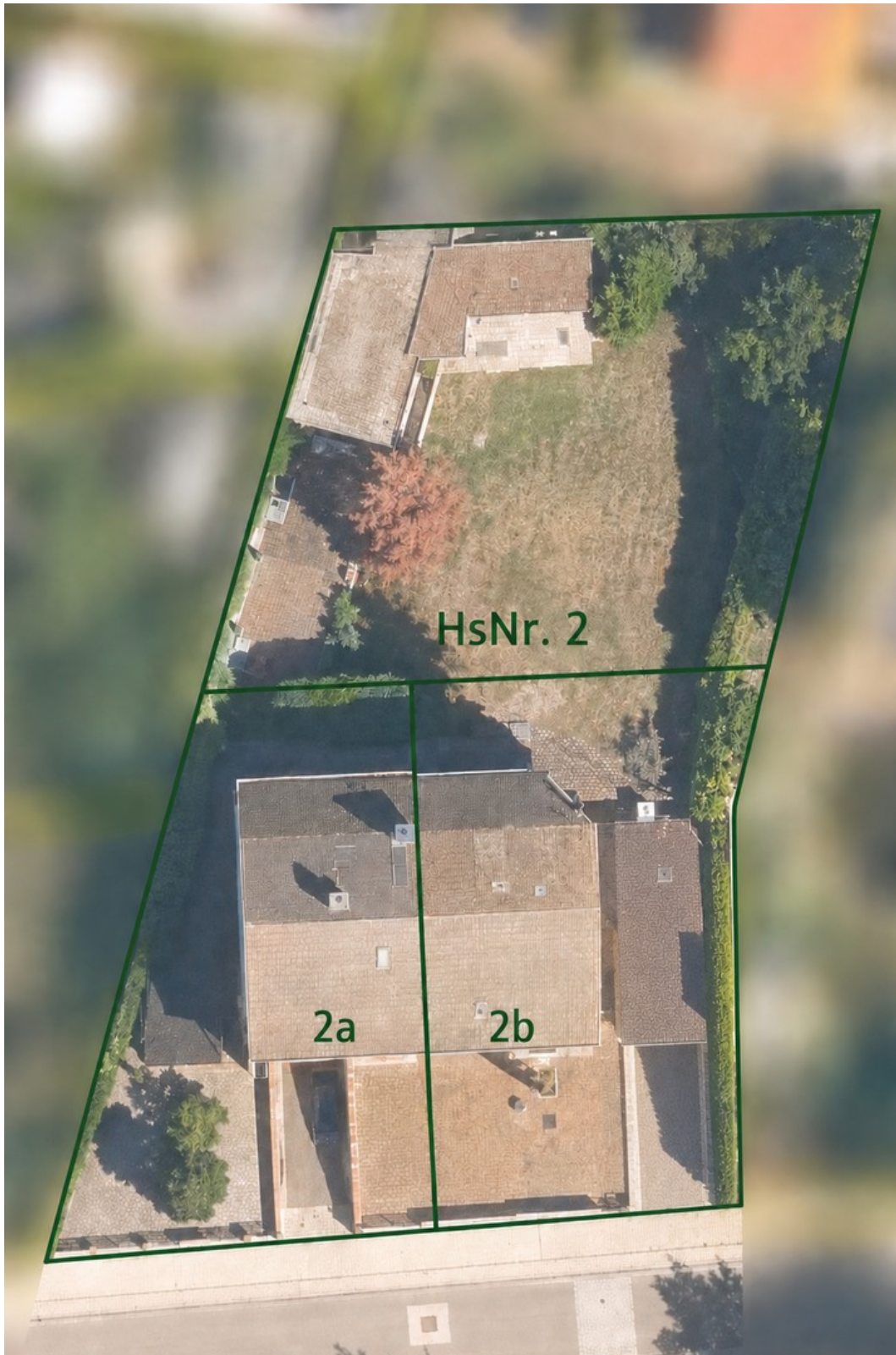
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Grundriss

Exposé - Grundrisse



Lageplan