

Exposé

Wohnung in Neumarkt

HOCHWERTIG MODERNISIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM SÜD-BALKON



Objekt-Nr. OM-455760

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Marx

92318 Neumarkt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,69 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Diese hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969. Der Gebäudeteil umfasst 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine angenehm überschaubare Eigentümerstruktur sowie durch kontinuierlich durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen, die den langfristigen Werterhalt sichern.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 58,69 m² und wurde im Jahr 2026 umfassend und mit hohem Qualitätsanspruch im Innenbereich modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurde die Einheit vollständig entkernt und zeitgemäß neu aufgebaut, sodass ein Wohnambiente entsteht, das modernen Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und Funktionalität gerecht wird.

Der durchdachte Grundriss bietet eine klare und zugleich großzügige Raumaufteilung: Eine separate Küche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bilden das Herzstück der Wohnung. Das modern gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein sonniger Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen ein.

Besonderen Mehrwert bietet das zur Wohnung gehörende, großzügige Kellerabteil mit ca. 18 m², das außergewöhnlich viel Stauraum schafft und die Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnumfeld und gleichzeitig zentrumsnaher Lage, gepaart mit einer durchdachten Modernisierung und zeitgemäßem Wohnkomfort, macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer besonders attraktiven Gelegenheit.

> Erstbezug nach Modernisierung <

> Provisionsfrei <

Hinweis zu den Bildern:

Die Wohnung ist für die Fotoaufnahmen und Besichtigungen professionell mit Homestaging ausgestattet, um die Raumwirkung und Einrichtungsmöglichkeiten bestmöglich darzustellen. Die gezeigten Möbel, Dekorations- und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Präsentation der Immobilie und sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Ausstattung

AUSSTATTUNG:

- Hochwertige Entkernungsmaßnahmen der Wohnung bzw. Rückbau und Neuaufbau im Innenbereich der Wohnung (2026)
- Umfassende Dachsanierung am Gesamtgebäude (2026)
- Durch u.a. der Dachsanierung kann eine zukünftige Verbesserung der Energieeffizienzklasse in den Bereich C möglich sein. Der aktuelle Energieausweis (Gültig bis 2028) liegt im Grenzbereich zwischen C und D
- Bereits beschlossene Sonderumlagen wurden vollständig durchgeführt und sind bezahlt
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 18 m² inklusive

Modernisierung (Auszug der wesentlichen Maßnahmen):

- Rückbau der Wohnung bis auf das Grundmauerwerk
- Erneuerung der gesamten Elektrik innerhalb der Wohneinheit

- Modernisierung des Sanitärbereichs inklusive teilweise neuer Wasserleitungen in der Objekteinheit
- Abhängen der Wände durch moderne Trockenbautechnik
- Austausch der Verdunkelungselemente durch elektrische Ausführungen
- Wandgestaltung mit edlem Filzputz
- Erneuerung und fachgerechte Abdichtung des Dachkuppelfensters
- Einbau neuer Holztüren inkl. Zargen sowie einer stilvollen Loftstyletür
- Fachgerechte Aufbereitung von Eingangstür, Fenstern und Heizkörpern, ergänzt durch den Austausch einzelner Bauteile

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Impressum:

Marimmo Home GmbH

Eichendorffstraße 4a

92318 Neumarkt

Lage

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und praktischen zentrumsnahen Lage in Neumarkt.

Die Innenstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie einem breiten gastronomischen und kulturellen Angebot. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich somit bequem in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlichen Komfort bieten die zahlreichen, unkomplizierten Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Neumarkt in der Oberpfalz überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Als etablierter Wohn- und Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Bayern zeichnet sich die Stadt durch eine stabile und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum aus.

Verkehrstechnisch ist Neumarkt hervorragend angebunden: Über die Autobahn A3 sowie die Bahnverbindung Nürnberg-Regensburg bestehen schnelle und zuverlässige Verbindungen zu den umliegenden Wirtschaftszentren. Nürnberg ist in ca. 30-40 Minuten erreichbar, Regensburg in rund 40-50 Minuten. Auch München ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn gut angebunden und zählt zu den bedeutendsten wirtschaftlichen Impulsgebern der Region.

Die Lage zwischen den starken Metropolräumen Nürnberg, Regensburg und München unterstreicht die langfristige Attraktivität Neumarkts als Wohn- und Investitionsstandort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Balkon



Eingang

Exposé - Galerie



Hausvorderseite



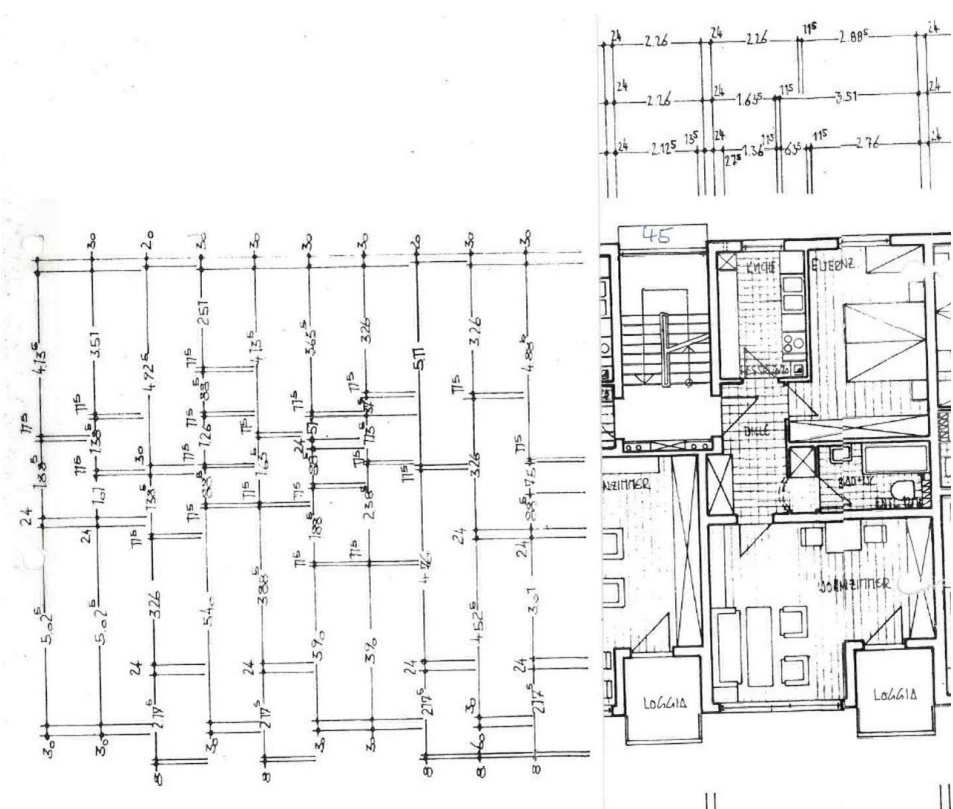
Hausrückseite

Exposé - Grundrisse



Illustrierter Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss