

Exposé

Reihenhaus in Neumarkt in der Oberpfalz

Gepflegtes Reihemittelhaus mit Garten, Garage & Sauna – Neumarkt i.d.OPf.



Objekt-Nr. OM-469947

Reihenhaus

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Heer Immobilien GbR

92318 Neumarkt in der Oberpfalz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Summe Nebenkosten	100 €
Grundstücksfläche	151,00 m ²	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	50 €	Stellplätze	1
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus im ruhigen Deininger Weg verbindet großzügigen Wohnraum mit hochwertiger, durchdachter Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und ein eigenes Stück Garten legen.

Über einen kurzen privaten Fußweg gelangt man zur Haustür. Im Eingangsbereich empfängt eine 2020 maßgefertigte Schreiner-Garderobe mit indirekter Beleuchtung; die Solnhofener Naturstein-Fliesen und die Fußbodenheizung geben dem Erdgeschoss eine ruhige, wohlige Note. Ein durchgehender Blick vom Flur bis in den Garten schenkt von Anfang an ein Gefühl von Weite.

Herzstück ist die 2017 eingebaute Schreiner-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Bora, Gaggenau), abgehängter Decke mit Strahlern und großzügiger Arbeitsfläche samt Küchenbar. Eine Ganzglas-Schiebetür verbindet Küche und Flur. Der offene Ess- und Wohnbereich öffnet sich zur überdachten Sonnenterrasse (Echtglasdach, elektrische Markise) und zum liebevoll angelegten Garten zur Alleinnutzung.

Im Obergeschoss liegen, von einer Diele erschlossen, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das neu sanierte Badezimmer; eine Treppe führt zu einem kleinen Studioraum im Dachgeschoss. Das Untergeschoss mit separatem Außenzugang bietet eine Sauna mit Tauchbecken und Dusche sowie Hobby- und Hauswirtschaftsräume.

Eine Garage mit elektrischem Tor und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer.

Ausstattung

- Maßgefertigte Schreiner-Einbauküche (2017) mit Bora- und Gaggenau-Geräten
- Maßgefertigte Schreiner-Garderobe (2020) mit indirekter Beleuchtung
- Hochwertige Solnhofener Naturstein-Fliesen im Erdgeschoss; Dielenboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss, Heizkörper im Untergeschoss
- Gas-Zentralheizung, erneuert 2015
- Ganzglas-Schiebetür zwischen Küche und Flur
- Neu saniertes Badezimmer im Obergeschoss
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss (2017 renoviert)
- Sauna mit Tauchbecken und Dusche im Untergeschoss
- Überdachte Sonnenterrasse mit Echtglasdach und elektrischer Markise
- Liebevoll angelegter Garten zur Alleinnutzung (Granit-Einfassungen, Basalt-Stele)
- Garage mit elektrischem Tor (2018, Notentriegelung) und zusätzlicher Stellplatz
- Studioraum im Dachgeschoss; Hobby- und Hauswirtschaftsräume mit separatem Außenzugang
- Dachgauben mit Kupfer verblendet, Schneefanggitter

Bezug: unmöbliert; die hochwertige Einbauküche ist vorhanden und wird mit überlassen.

Verfügbar nach Vereinbarung. Vermietung provisionsfrei direkt durch den Eigentümer.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Neumarkt in der Oberpfalz liegt verkehrsgünstig zwischen Nürnberg und Regensburg und verbindet eine lebendige Altstadt mit hoher Lebensqualität im Grünen. Der Deininger Weg ist ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld.

Für die Nahversorgung sind Apotheke, Ärztehaus, Supermärkte, Restaurants sowie Yoga- und Fitnessstudio in angenehmer Entfernung erreichbar. Mehrere Schulen und viele starke Arbeitgeber der Region liegen im näheren Umfeld. Rad- und Wanderwege entlang des Bayerischen Jura und des Ludwig-Donau-Main-Kanals laden zur Erholung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

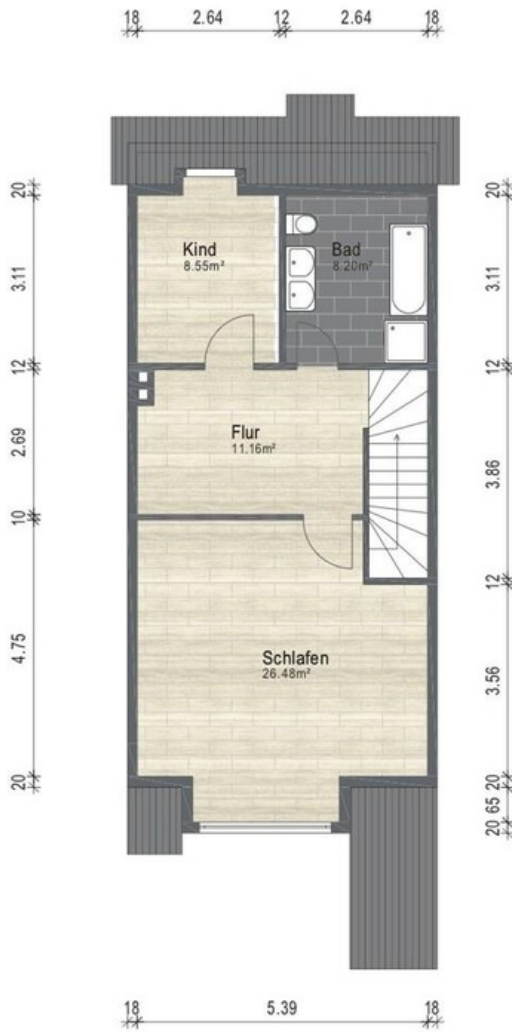
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23




Gebäude EFH	
Ort/Strasse 92318 Neumarkt, Deinger Weg 127A	
Planinhalt Erdgeschoss	
Maßstab 1:100	Datum 24.01.2023
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 2
 <small>Aufmaß - CAD-Service - Flächen</small>	

Exposé - Grundrisse

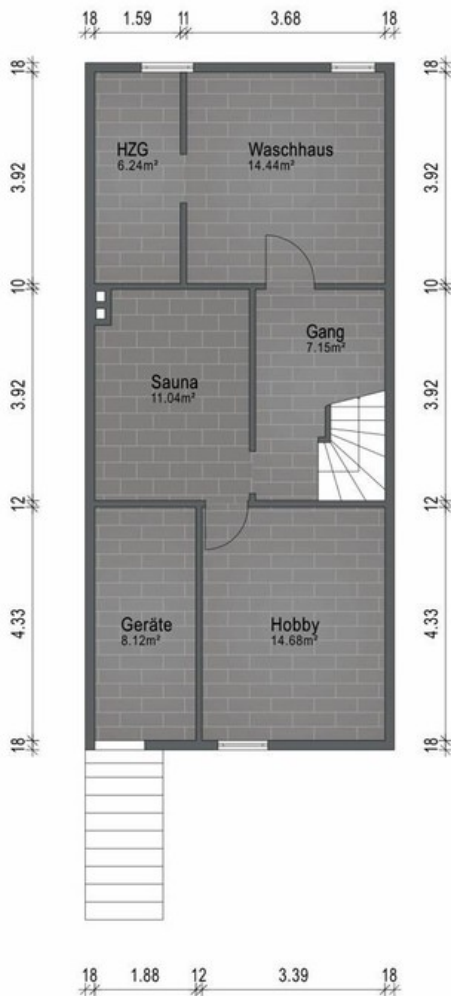
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23




Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		92318 Neumarkt, Deinger Weg 127A	
Planinhalt		Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	01.02.2023
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	3
		 <small>Ausmaß - CAD-Service - Flächen</small>	

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		92318 Neumarkt, Deinger Weg 127A	
Planinhalt		Kellergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	24.01.2023
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1
		 <small>Aufmaß - CAD Service - Flächen</small>	

Exposé - Anhänge

1. Exposé Vermietung

HEER IMMOBILIEN GbR

NEUMARKT IN DER OBERPFALZ

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten, Garage & Sauna

Deiningner Weg 127a · 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

1.700 € warm / Monat · ca. 130 m² · 4 Zimmer



Daten im Überblick

Objektart	Reihenmittelhaus
Lage	Deiningner Weg 127a, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche (Keller)	ca. 50 m ²
Grundstücksgröße	ca. 151 m ²
Zimmer	4
Badezimmer / WC	1 Bad (OG) + separates Gäste-WC (EG)
Etagen	Erdgeschoss, Obergeschoss, Studio im DG, Untergeschoss
Baujahr	1984
Zustand	gepflegt
Heizung	Gas-Zentralheizung (erneuert 2015), Fußbodenheizung EG & OG
Stellplatz	Garage (elektr. Tor) + zusätzlicher Stellplatz
Küche	hochwertige Schreiner-Einbauküche vorhanden
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	108,7 kWh/(m ² ·a) · Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis gültig bis	02.02.2033

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	1.500,00 €
----------------	------------

Betriebskostenpauschale	100,00 €
-------------------------	----------

Heiz- & Warmwasservorauszahlung	100,00 €
---------------------------------	----------

Warmmiete (monatlich)	1.700,00 €
------------------------------	-------------------

Kaution	4.500,00 € (3 Nettokaltmieten)
---------	---------------------------------------

Provision	provisionsfrei · Vermietung direkt durch den Eigentümer
-----------	--

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus im ruhigen Deininger Weg verbindet großzügigen Wohnraum mit durchdachter, hochwertiger Ausstattung. Wer hier nach Hause kommt, parkt das Auto in der eigenen Garage und gelangt über einen kurzen privaten Fußweg zur Haustür – Ankommen und Abschalten in den eigenen vier Wänden.

Schon im Eingangsbereich empfängt Sie die 2020 maßgefertigte Schreiner-Garderobe mit indirekter Beleuchtung. Die Solnhofener Naturstein-Fliesen geben dem Erdgeschoss eine ruhige, zeitlos elegante Grundnote, die angenehme Fußbodenheizung sorgt für wohligen Komfort. Ein durchgehender Blick vom Flur bis in den Garten schenkt von Anfang an ein Gefühl von Weite.

Herzstück ist die 2017 eingebaute Schreiner-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Bora und Gaggenau, abgehängter Decke mit integrierten Strahlern und großzügiger Arbeitsfläche. Die Küchenbar lädt zum ersten Morgenkaffee ebenso ein wie zum geselligen Abend mit Freunden. Über eine raffinierte Ganzglas-Schiebetür lässt sich der Übergang zwischen Küche und Flur offen oder geschlossen gestalten.

Der offene Ess- und Wohnbereich bietet reichlich Platz für individuelle Einrichtung; ein Bogenakzent setzt den Wohnbereich gekonnt in Szene. Von hier öffnet sich der Blick auf die überdachte Sonnenterrasse – mit Echtglasdach und elektrischer Markise jederzeit nutzbar – und den liebevoll angelegten Garten zur Alleinnutzung.

Im Obergeschoss liegen, von einem Dielenbereich erschlossen, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das Badezimmer; eine Treppe führt hinauf zu einem kleinen Studioraum im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Rückzugsort. Eine Besonderheit ist die Sauna mit Tauchbecken und Dusche im Untergeschoss, das über einen separaten Außenzugang verfügt – perfekt nach Gartenarbeit, Radtour oder Spaziergang.

Lage

Neumarkt in der Oberpfalz liegt verkehrsgünstig zwischen Nürnberg und Regensburg und verbindet eine lebendige Altstadt mit hoher Lebensqualität im Grünen. Der Deininger Weg ist ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. Für die Nahversorgung sind Apotheke, Ärztehaus, Supermärkte, Restaurants sowie Yoga- und Fitnessstudio in angenehmer Entfernung erreichbar. Mehrere Schulen und viele starke Arbeitgeber der Region liegen im näheren Umfeld; Rad- und Wanderwege entlang des Bayerischen Jura laden zur Erholung ein.

Ausstattung

- Maßgefertigte Schreiner-Einbauküche (2017) mit Bora- & Gaggenau-Geräten
 - Maßgefertigte Schreiner-Garderobe (2020) mit indirekter Beleuchtung
 - Hochwertige Solnhofener Naturstein-Fliesen im Erdgeschoss
 - Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss
 - Gas-Zentralheizung, erneuert 2015
 - Ganzglas-Schiebetür zwischen Küche und Flur
 - Sauna mit Tauchbecken & Dusche im Untergeschoss
 - Überdachte Sonnenterrasse mit Echtglasdach & elektrischer Markise
 - Liebevoll angelegter Garten zur Alleinnutzung (Granit-Einfassungen, Basalt-Steile)
 - Garage mit elektrischem Tor (2018) inkl. Notentriegelung + zusätzlicher Stellplatz
 - Separates Gäste-WC (2017 komplett renoviert)
 - Studioraum im Dachgeschoss · Abstell- und Hobbyräume im Untergeschoss
 - Separater Außenzugang zum Untergeschoss
 - Dachgauben mit Kupfer verblendet, Schneefanggitter
-

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnen mit Blick in den Garten



Schreiner-Einbauküche



Essbereich mit Ganzglas-Schiebetür



Essen & Diele



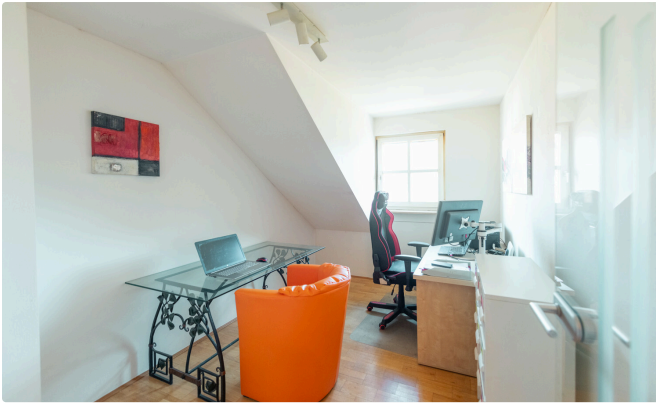
Solnhofener Naturstein-Treppe



Schlafzimmer



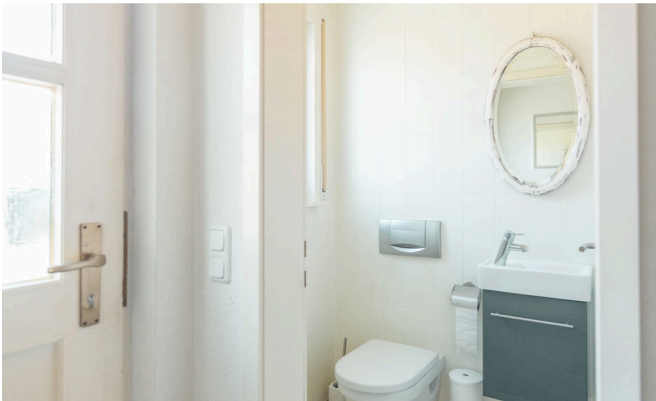
Schlafzimmer (Ansicht 2)



Weiteres Zimmer / Studio



Badezimmer (OG) – neu saniert



Gäste-WC / Bad (EG)



Sauna im Untergeschoss



Eingang & Schreiner-Garderobe



Garten zur Alleinnutzung



Garage mit elektrischem Tor

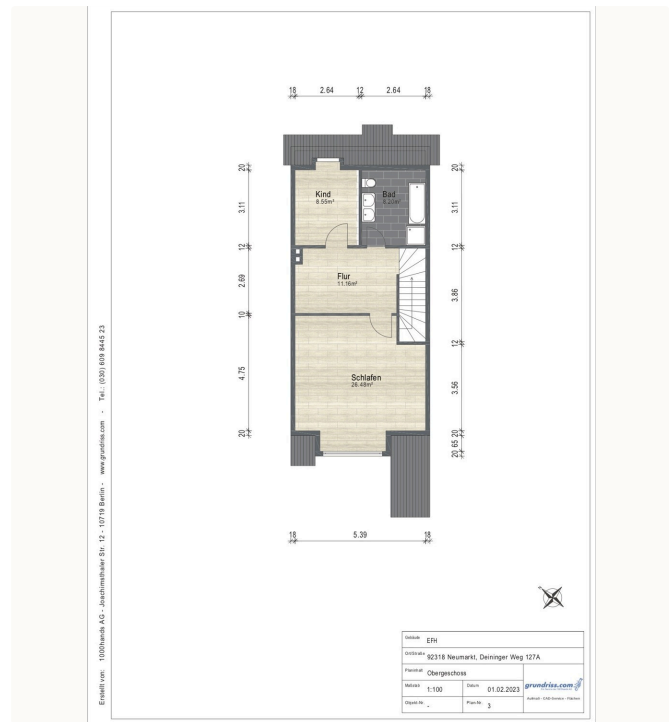


Hauseingang

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Ihr Kontakt

Heer Immobilien GbR

Bahnhofstraße 9 · 92364 Deining

Anfragen bitte über die Plattform [ohne-makler.de](https://www.ohne-makler.de)

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Es gelten die gesetzlichen Regelungen. Fotos zeigen das Objekt im Zustand der Erstellung; die aktuelle Ausstattung kann hiervon abweichen.