

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neumarkt-Sankt Veit

### Schönes Haus mit 2 Wohneinheiten, großem Garten und Erweiterungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-272959**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Atzenbeck  
Telefon: 0176 45861937  
Mobil: 0176 4586937

Werkstraße 13  
84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	749,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,47 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	332,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten und liebevoll renovierten Haus in einer begehrten Wohngegend von Neumarkt-Sankt Veit. Diese sympathische und ruhige Siedlung bietet eine naturnahe Umgebung und dennoch eine zentrale Lage in der Stadt. Das Haus wurde im Jahr 1964 auf einem großzügigen 749 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und zwischen 2002 und heute umfassend saniert und renoviert. Dadurch befindet es sich technisch und energetisch auf einem hervorragenden Stand.

Möglicherweise besteht die Option einer Erweiterung des Wohnhauses zur Gartenseite oder Terrasse, sofern eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt.

Die angenehme Aufteilung und Raumgestaltung erstreckt sich über ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss und lässt kaum Wünsche offen. Das wohnlich ausgebaute Untergeschoss mit viel Tageslicht verfügt über ein modernes Bad mit Dusche. Mit wenig Aufwand wäre sogar eine Küche im Untergeschoss möglich. Erd- und Obergeschoss können entweder als zwei separate Wohneinheiten oder gemeinsam genutzt werden. Das Haus wurde damals als Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten genehmigt. Abgerundet wird das seltene Angebot durch einen großzügigen Südbalkon, der zum Genießen einlädt und ein großes Dachgeschoss, das umfangreiche Nutzflächen bietet.

## Ausstattung

2002 Kernsanierung

2002 Heizung komplett erneuert

2002 Elektroinstallation komplett erneuert

2002 Fenster und Rollläden erneuert (Kunststofffenster 2-fach isoliert)

2006 Außendämmung der Fassade (WDVS)

2007 Terrassenüberdachung als Ziegeldach

2007 Pflasterflächen und Außenanlagen

2012 Keller in Wohnraumqualität ausgebaut

2016 Dachstuhl komplett erneuert und Betondecke gedämmt

2016 Windfang mit Schiebeelement für Terrasse mit VSG-Glas

2018-2022 1.OG renoviert, neue Böden, neue Türen, Rigips Decken

2020 Fassade gestrichen mit Caparol-Silikonharz

2023 Vinyl-Designböden im Keller verlegt, Keller und Treppenhaus gestrichen

- Garagen: 1
- Stellplätze: 5
- Weitere Stellplätze auf der Straße möglich
- Verfügbar ab: Nach Absprache
- Objektzustand: saniert
- Qualität der Ausstattung: gehoben
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Vinyl
- 3 Badezimmer mit WC
- Küche EG und OG

(Küche im Keller auch möglich)

- Teilweise Rigips Decken mit LED Spots
- Waschmaschinenanschluss EG und OG
- Kabel- und Satelitenanschluss
- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- Energieverbrauch: 66,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: B
- Gültig bis: 27.01.2033
- Heizungsart: Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger: Gas

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

Dieses Objekt bietet eine sonnige Lage mit Abendsonne sowie eine ruhige und naturnahe Umgebung. Dennoch müssen Sie nicht auf das Stadtfair verzichten, da verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar sind. Auch das Zentrum von Neumarkt-Sankt Veit mit seinen Annehmlichkeiten wie Ärzten, Apotheken, Kindertageseinrichtungen und Grundschulen

ist in der Nähe. Der Bahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar, und die Autobahn erreichen Sie in etwa 10 Autominuten.

Der schöne Garten nach Westen bietet Sonne bis in die Abendstunden und lädt dazu ein, Privatsphäre zu genießen oder eine eigene Ruhe-Oase zu schaffen. Es gibt ausreichend Platz für Spielgeräte für Kinder und viele Gestaltungsmöglichkeiten. An der Nordostseite sind großzügige Pflasterflächen angelegt, die viel Platz zum Parken bieten und eine zeitsparende Gartenpflege ermöglichen. Eine komplett überdachte und windgeschützte Südterrasse bildet den perfekten Übergang zwischen Haus und Garten. Hier können Sie von Frühjahr bis Herbst gemütliche Grillfeiern mit Familie und Freunden in ungestörter Atmosphäre genießen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht Osten

# Exposé - Galerie



Terrasse Überdacht



Ansicht Osten

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



# Exposé - Galerie



Garten



Ansicht Westen



# Exposé - Galerie



Außenbeleuchtung



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Untergeschoss



Wohnzimmer Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Untergeschoss



Badezimmer Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Heizungsraum Untergeschoss

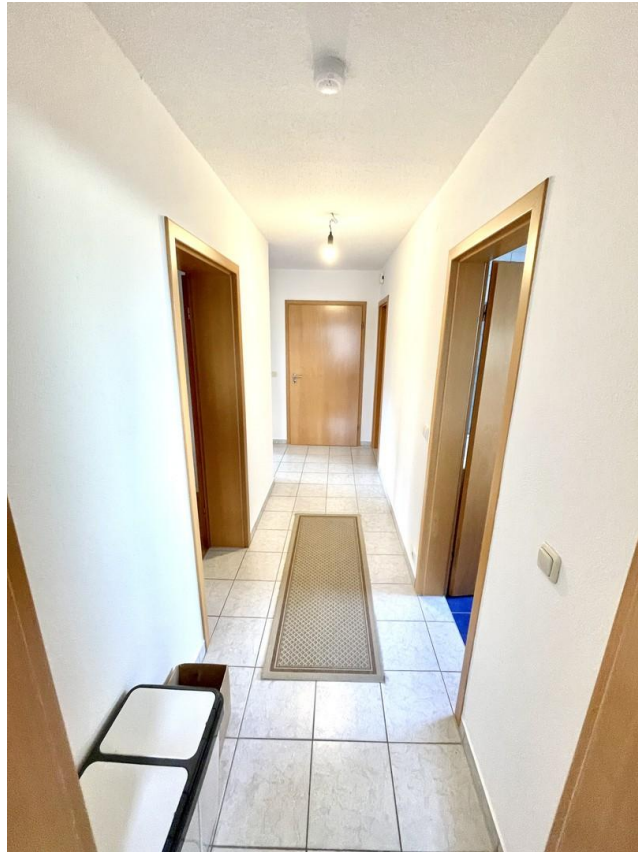


Abstellraum Untergeschoss



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Küche/ Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie

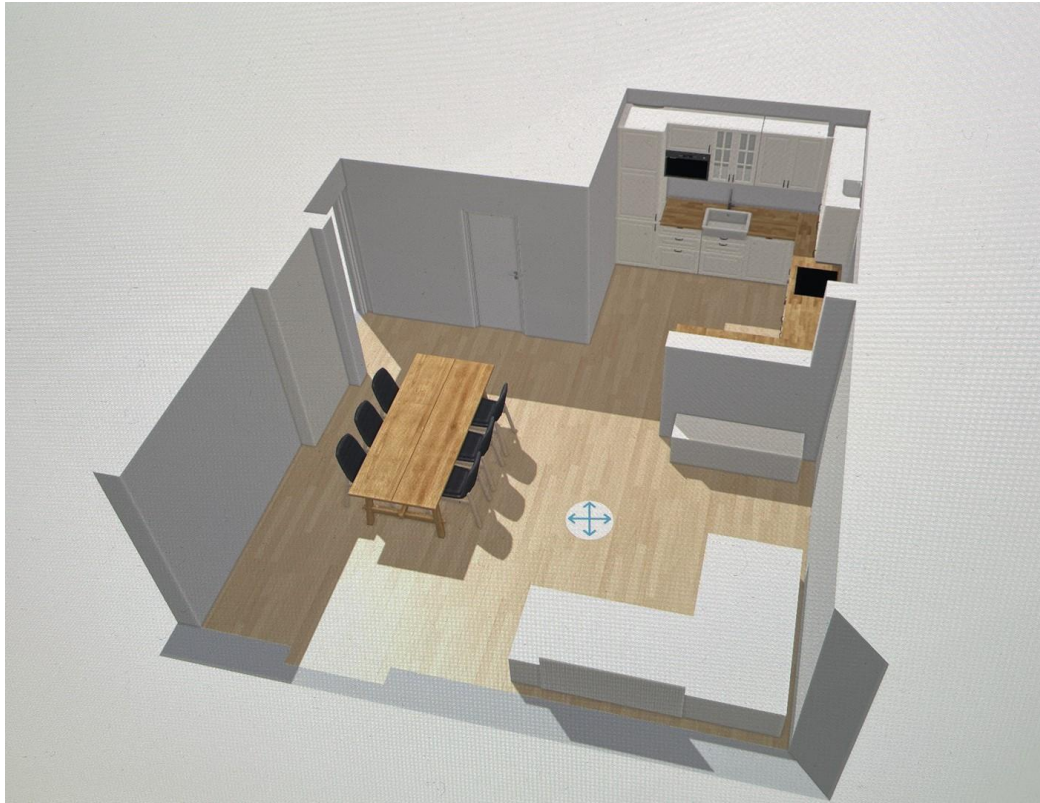


Balkon Obergeschoss Süden



Dachboden Betondecke gedämmt

# Exposé - Galerie



EG Gestaltungsmöglichkeiten

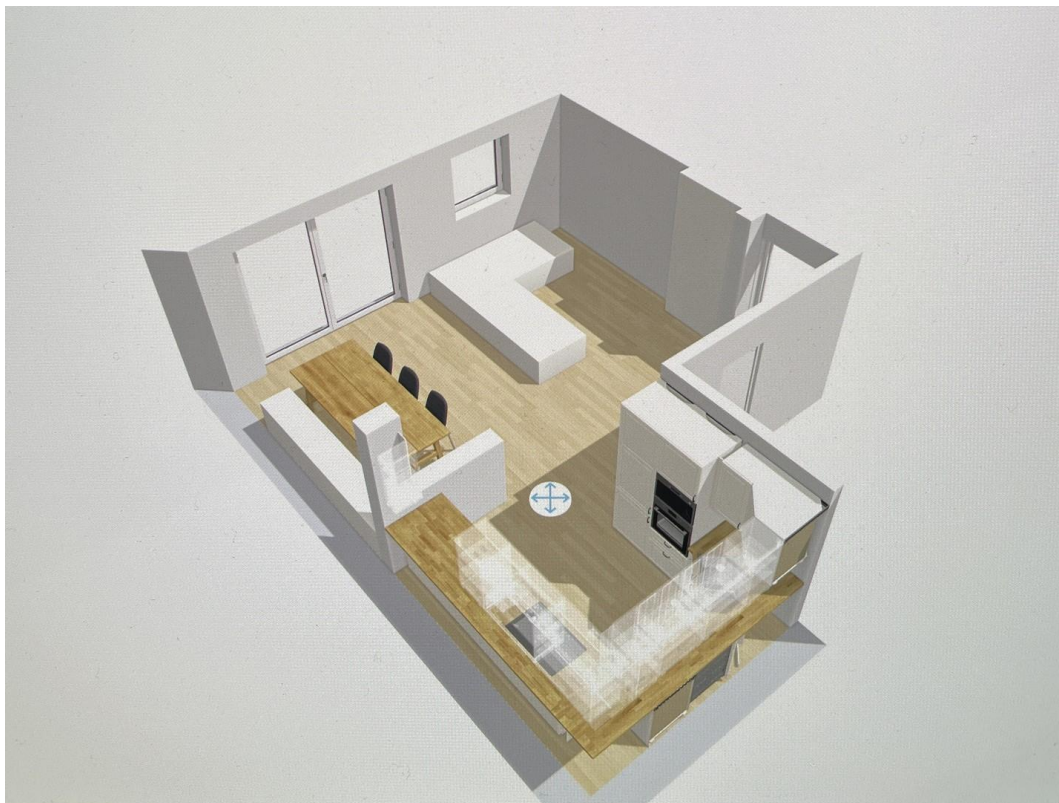


EG Gestaltungsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie



EG Gestaltungsmöglichkeiten

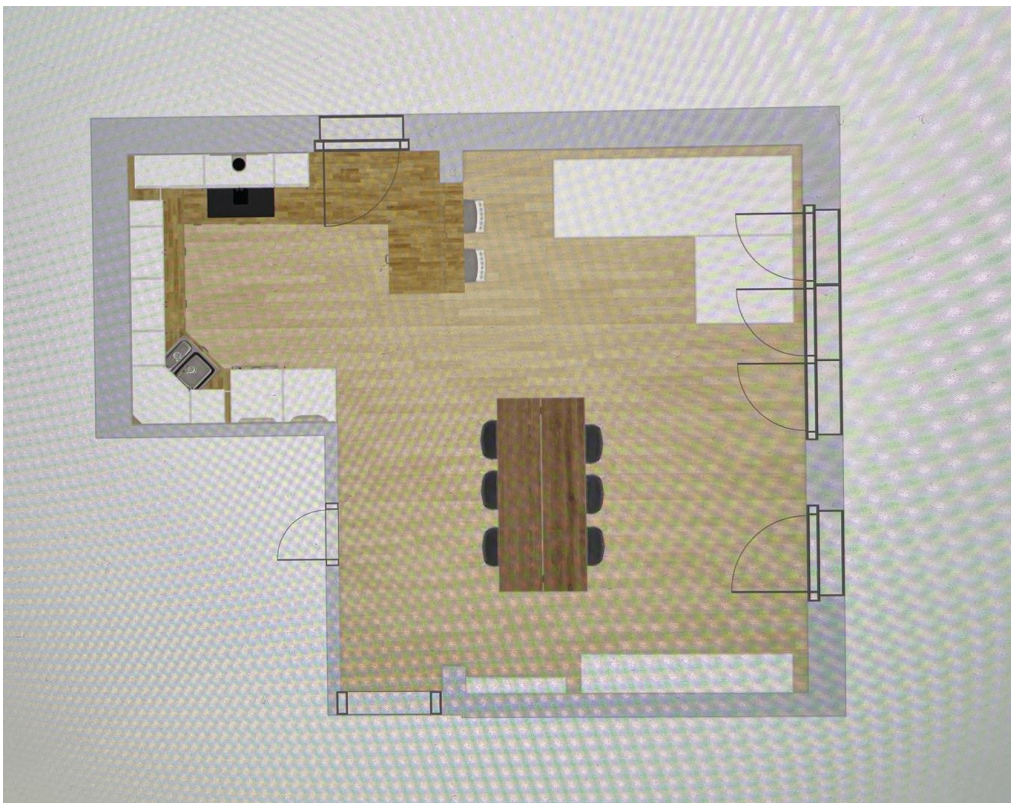


EG Gestaltungsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie



EG Gestaltungsmöglichkeiten



EG Gestaltungsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie



EG Gestaltungsmöglichkeiten



EG Gestaltungsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie



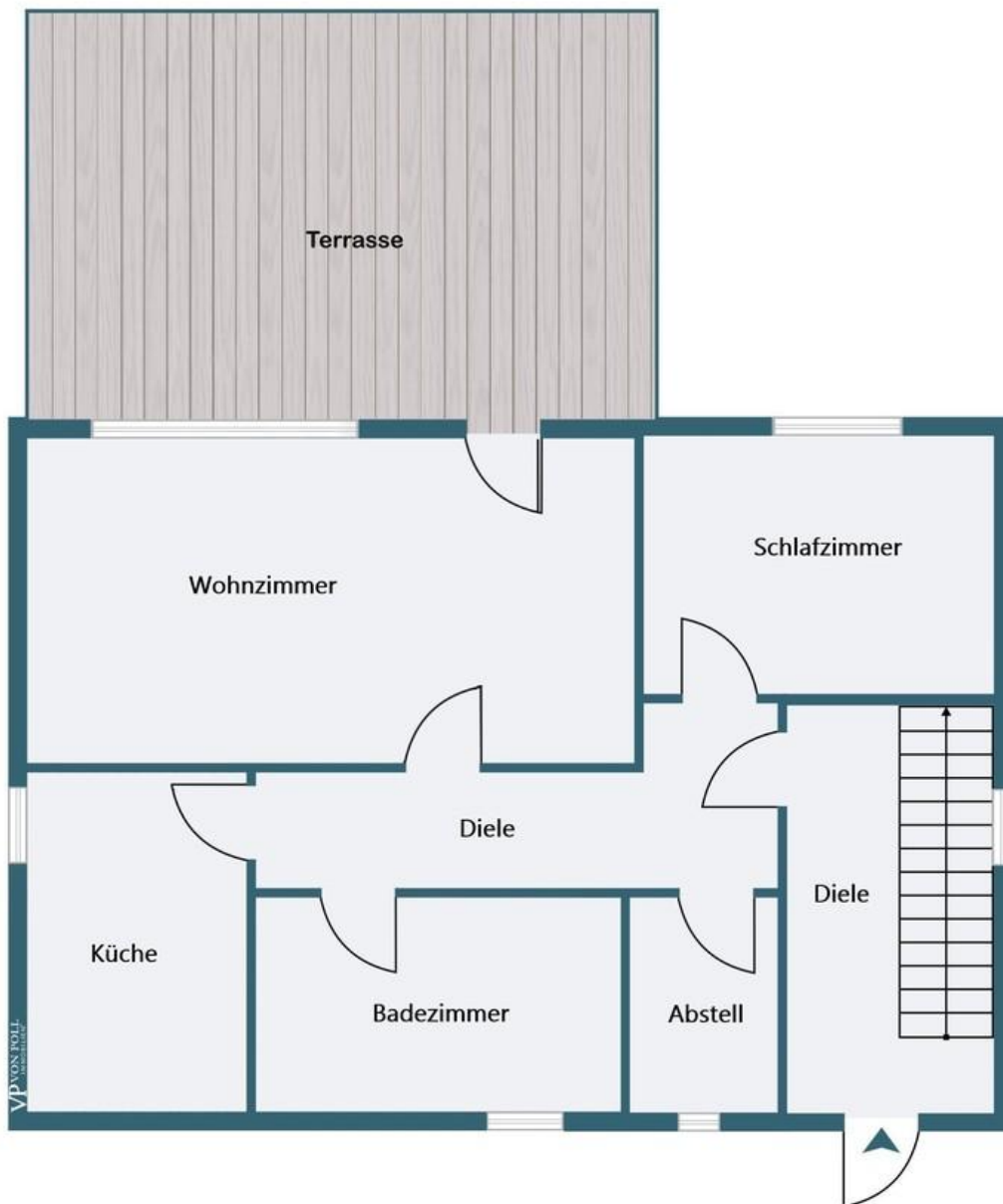
EG Gestaltungsmöglichkeiten



EG Gestaltungsmöglichkeiten

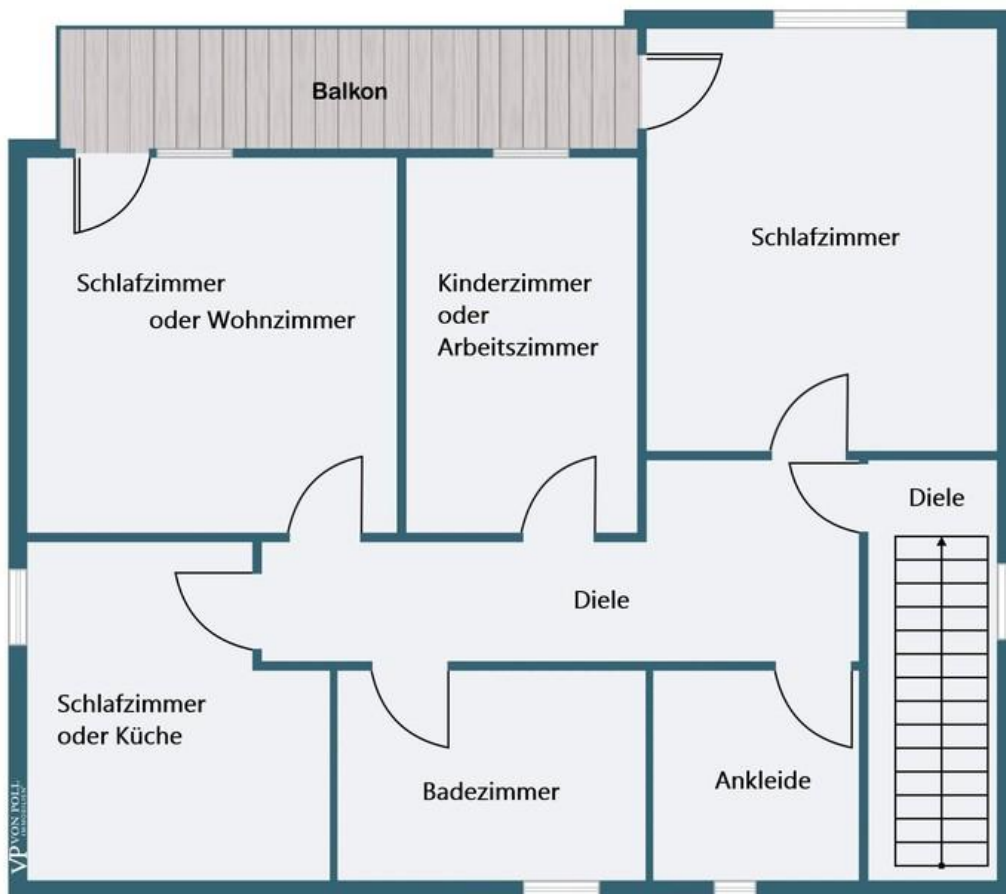


# Exposé - Grundrisse



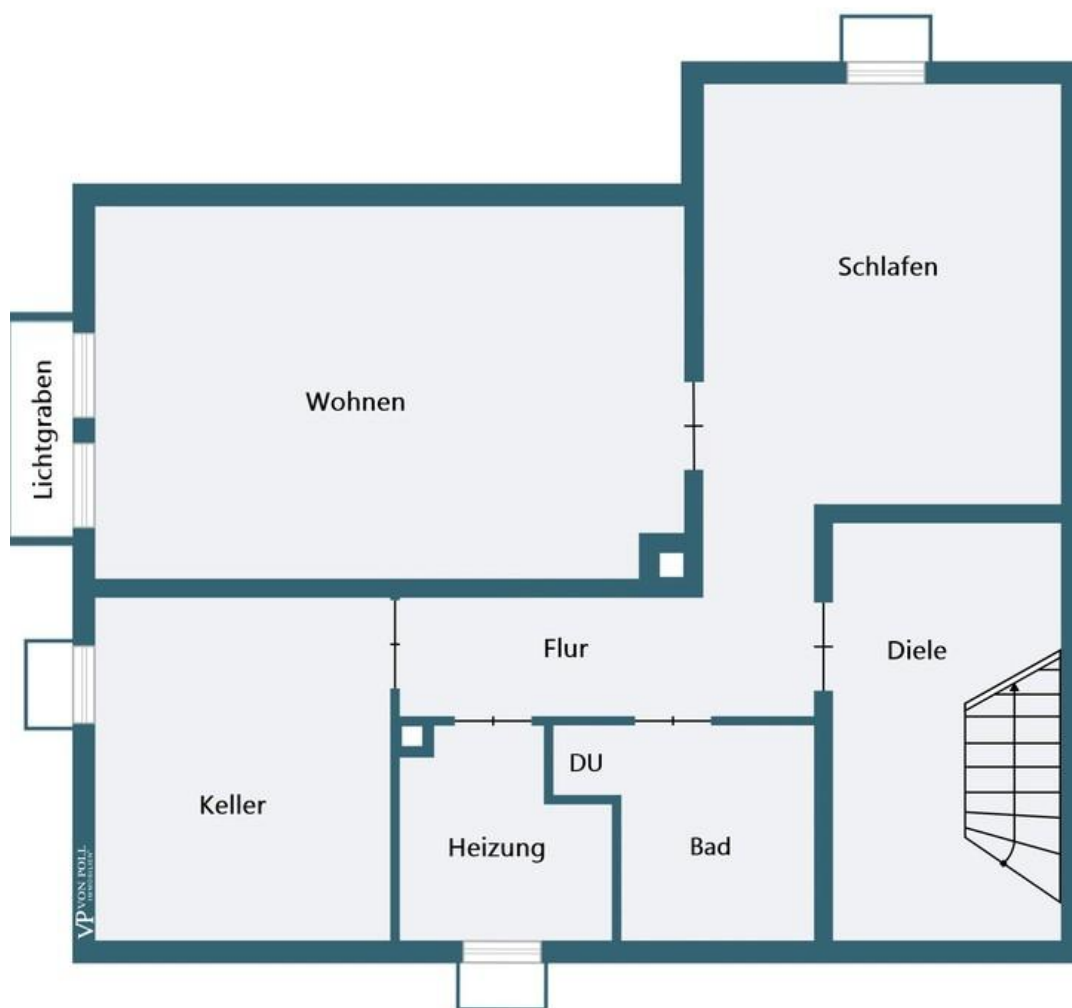
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss