

Gut für Generationen! Zweifamilienhaus auf schönem Grund, Neumarkt - Pölling



Das Anwesen:

- Klassisches Anwesen für 1 bis 2 Familien
- Geschütztes, eingewachsenes Grundstück mit ca. 634 m²
- Garten als Spielwiese für die Kids
- 6 ½ Zimmer mit insgesamt ca. 194 m² Wohnfläche
- 2 Garagenstellplätze mit elektrischen Sektionaltoren und Vorbereitung für E-Mobilität
- Holzschuppen für zusätzliche Lagerzwecke, Holzvorräte, Gartenmöbel-/geräte

Das Erdgeschoss:

- Großzügige 2 ½ Zimmer mit Wohnküche, hellem Duschbad und Abstellraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit versetzten Ebenen, Kachelofen und Garten-Ausgang
- Gemütliche Esszimmer bietet Platz für die Eckbank und mehr
- Garderobe
- Zusätzlicher Freisitz vor der Haustüre

Das Obergeschoss:

- Schlafetage für die große Familie oder eigenständige 4-Zimmer-Wohnung
- Wohnzimmer mit Essplatz
- Großes Eltern-Schlafen mit guten Stellmöglichkeiten
- 2 geräumige Kinderzimmer oder Gast/Büro
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschorruchtung
- Küche mit Balkonausgang

- Abstellraum in der Wohnung gelegen
- Wohnung aktuell noch vermietet, frei Sommer 2025

Das Untergeschoss:

- Teilunterkellerung
- Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum und Waschküche kombiniert
- Gas-Zentralheizung, Marke VISSMANN, Baujahr 1994 (Niedertemperaturkessel ohne Tauschpflicht), Warmwasserversorgung über Elektroboiler

Sonstiges:

- Ursprungsbaujahr ca. 1933, Erweiterung und Aufstockung 1957 und 1972

Durchgeführte Renovierungen:

- 1994: Heizungstausch mit Heizkörpern im Erd- und teilweise im Obergeschoss Erneuerung der Wasserleitungen
- 2000: Dach erneuert
- 2007: Einbau Kachelofen
- 2010: Erneuerung der Bodenbeläge im Erdgeschoss
- 2011: Renovierung Treppenhaus
- 2016: Garagentore erneuert
- 2017: Fassade renoviert und Heizkörper im Obergeschoss erneuert
- 2018: Garagenzufahrt neu gepflastert
- 2019: Neuer Küchenboden Obergeschoss
- 2020: Obergeschoss: Neue Fenster in Abstellraum, Bad, Küche und Kinderzimmer
- 2020: Obergeschoss: Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage im Kinderzimmer und Innenwanddämmung
- 2023: Vorbereitung für E-Mobilität und Nachrüstung FI-Schalter im Sicherungskasten, komplette Abwasserkanalsanierung im Außenbereich

Energetische Werte:

- In Vorbereitung

Fazit:

Wer ein großzügiges Anwesen für sich und seine Familie sucht, die Vorteile der flexiblen Wohnungsgrundrisse und deren Nutzbarkeit schätzt und den Wert in Preis & Leistung erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden - wir kümmern uns um den Rest!"

Verkaufspreis: 360.000,00 €

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.
aus dem Kaufpreis

Angaben zum Objekt:

Nr: A5511
Kategorie: Zweifamilienhaus
PLZ: 92318
Ort: Neumarkt

Ausstattung

Garage
Fliesen
Dusche

Daten

Baujahr: 1933
Anzahl Zimmer: 6.5
Anzahl Schlafzimmer: 4
Anzahl Bäder: 2

Flächen

Wohnfläche: 194.0 m²
Grundstücksfläche: 634.0 m²

Lage

Die Lage:

- Stadtteil Pölling – beliebte Wohngegend im Neumarkter Stadtgebiet
- 92318 Neumarkt
- Verkehrsberuhigtes & gewachsenes Umfeld
- Einkaufsmöglichkeiten nur 3 Fahrminuten entfernt
- Supermärkte (Edeka, Norma, Aldi, Lidl) in der nahen Nürnberger Straße mit 2 Fachmarktzentren für das Tägliche
- Kindergarten sowie Grundschule am Ort
- Stadtbushaltestelle vor der Haustüre
- S-Bahn-Anschluss Pölling – perfekte Anbindung Richtung Nürnberg
- Schnelle Wege über Bundesstraße 8 bzw. 299 sowie Autobahn A 3



Renoviertes Dach



In Südlage



Pflegeleichter Grund



Freisitz im Erdgeschoss



2 Garagen + Holzlege



Wohnen/Essen Erdgeschoss



Versetzte Ebenen



Hell + freundlich



Platz für Esstisch



Schlafen in schöner Größe



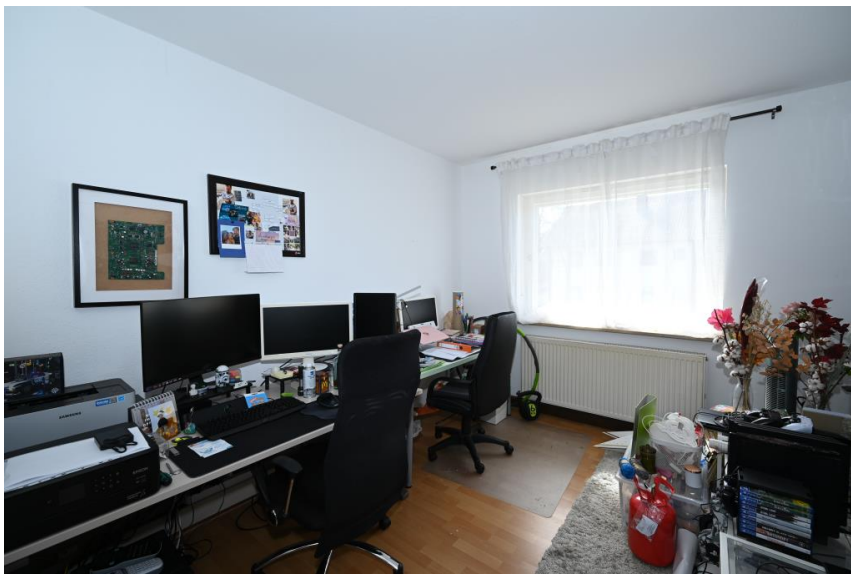
Helles Duschbad



Wohnen 1. Obergeschoss



Ohne Dachschrägen



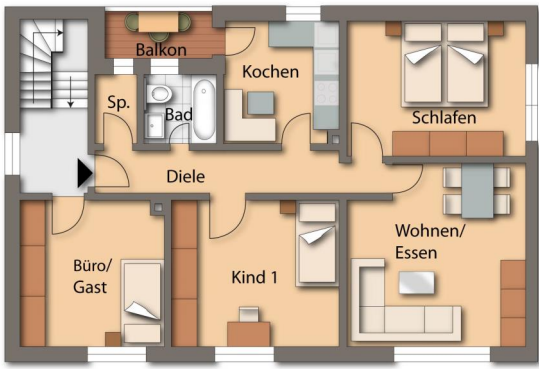
3 x Schlafen oder Büro



Tageslichtbad + Wanne



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss