



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Zwei Stadthäuser mit insgesamt 5 Wohneinheiten! Die Kapitalanlage inmitten der Altstadt von Neumarkt



**650.000 €**

Kaufpreis

**409 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**387 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**16,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	409 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	387 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,5
Badezimmer	5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	VERKAUFT



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

Grünbaumwirtsgasse 10 + Rainbügl 37:

- massive Bauweise, Ziegelmauerwerk, beide Häuser mit Teilunterkellerung
- Deckenkonstruktion: über KG jeweils eine Fertigdecke, über den Wohnetagen immer Holzbalkendecken
- Heizung: Gas-Etagenheizungen in allen 5 Wohnungen
- Fenster: Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, 2001 eingebaut (Dachflächenfenster teilweise älter)
- Dach: Grünbaumwirtsgasse 10 mit Biberschwanz-Eindeckung; Wohnhaus Rainbügl 37 Dachpfannen eingedeckt (Erneuerung/Verbesserung der Dachdämmung im Zuge des Ausbaus der Dachgeschosswohnung)
- Bäder: 4 Bäder sind mit Badewannen ausgestattet und verfügen über ein Fenster, nur das Duschbad im Dachgeschoss Rainbügl 37 hat kein Tageslicht
- Treppenanlagen in Holzausführung (außer Kellerabgänge)
- Bodenbeläge: unterschiedliche Bodenbeläge (u. a. auch Laminat und PVC), allerdings einige Zimmer mit Echtholz-Parkettböden

Energieausweis - Pflichtangaben nach GEG - Grünbaumwirtsgasse 10:

Bedarfsausweis, Baujahr Gebäude 1963, Baujahr Wärmeerzeuger 1988, Endenergieverbrauch: 337,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieausweisdatum: 17.06.2024, gültig bis 16.06.2034

Energieausweis - Pflichtangaben nach GEG - Rainbügl 37:

Bedarfsausweis, Baujahr 1964, Endenergieverbrauch: 282,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieausweisdatum: 23.06.2024, gültig bis 22.06.2034



## Beschreibung

Stadthaus Grünbaumwirtsgasse 10:

- Zweifamilienhaus mit insgesamt 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1963
- Erdgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Bad mit Fenster
- Dachgeschoss: Maisonette-Wohnung mit 4 Wohn- bzw. Schlafzimmer, separate Küche, Bad und WC mit Fenster
- beide Wohnungen sind frei und können sofort vermietet werden
- ruhiger, kaum einsehbarer Innenhof als Ersatz für die nicht vorhandene(n) Terrasse/Balkon
- praktischer Holzschuppen für Fahrräder und Mülltonnen
- Teilunterkellerung: Kellerabteil für jede Wohnung vorhanden
- Grundstück: 120 m<sup>2</sup>

Stadthaus Rainbügl 37:

- Wohnhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten
- Baujahr 1964
- Gesamtwohnfläche: ca. 277 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: seit 2007 vermietet, Jahresnettomiete: 3.960 €, 2,5-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Speiß und Tageslichtbad
- 1. Obergeschoss: große Familienwohnung mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, frei zur Vermietung, 5 Wohn- bzw. Schlafzimmer, Wohndiele, Küche mit Balkonzugang, Bad mit Fenster
- Dachgeschoss: seit 2010 vermietet, Jahresnettomiete: 6.144 € (inkl. Carport-Stellplatz), 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und einem Duschbad
- auch hier ein ruhiger, kaum einsehbarer Innenhof als Ersatz für die/den nicht vorhandene(n) Terrasse/Balkon
- ebenfalls mit einem praktischen Holzschuppen für Fahrräder und Mülltonnen
- Teilunterkellerung (Kriechkeller) ohne baulich abgetrennte Kellerabteile
- Grundstück: 267 m<sup>2</sup>

## Lage

Im historischen Johannesviertel!

Neumarkt (PLZ 92318), Rainbügl/Grünbaumwirtsgasse

- Zentrum, gute Anbindung, Nähe Marktplatz und Ringstraße
- Stadtmitte und Bahnhof fußläufig erreichbar
- beste Einkaufsmöglichkeiten (Innenstadt, Shopping-Center Neuer Markt, REAL etc.)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de).































































