



MODERNE  
ERDGESCHOSSWOHNUNG  
*Woffenbach bei Neumarkt*



# INHALTSVERZEICHNIS

---

Eckdaten auf einem Blick

Willkommen in Düsseldorf-Kaiserswerth

Kurzbeschreibung

Highlights

Gepflegt und grün

Wohnerlebnis

Der Garten

Garage & Stellplätze

Grundriss

Die Lage

Besichtigungen

Ihre Immobilie in professionellen Händen

Hinweise & Rechtliches

# ECKDATEN AUF EINEM BLICK



KAUFPREIS

€ 309.000,00 €

ZZGL. 3,57 % PROVISION

## ECKDATEN:

- Wohnfläche: 78 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Etage: Erdgeschoss
- Nutzung: Vermietet
- Baujahr: 1998
- Modernisierung: Fenster (2018), Bad (2019)
- Badezimmer: Mit Wanne und Dusche
- Außenbereich: Terrasse, Garten (20 m<sup>2</sup>)
- Böden: Fliesen, Parkett
- Fenster: Kunststofffenster
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Zusatzräume: Kelleranteil, Wasch-/Trockenraum
- Haustiere: Erlaubt
- Stellplatz: Tiefgarage (1 Stellplatz)
- Lage: Ruhige, zentrale Wohngegend in Neumarkt in der Oberpfalz
- Anbindung: Hervorragend – Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe

## Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Karen Fröhler Moreno

k.froehler@immopoint-bayern.de

Tel: 0171 2941400

WEITERE HIGHLIGHTS FINDEN  
SIE AUF DEN FOLGENDEN  
SEITEN.

frische deutsche  
**Eier** aus  
Bodenhaltung



# WILLKOMMEN IN WOFFENBACH

Woffenbach, ein idyllischer Stadtteil von Neumarkt in der Oberpfalz, vereint ländliche Ruhe mit städtischem Komfort. Umgeben von grüner Natur und malerischen Landschaften bietet der Ort eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien, Paare und Singles.

Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Regionen macht Woffenbach zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Tradition und Moderne – willkommen in Woffenbach, Ihrem neuen Zuhause!





## KURZBESCHREIBUNG

Diese großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt mit 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 helle und gut geschnittene Zimmer. Das Highlight ist der 20 m<sup>2</sup> große, eingezäunte Garten mit direktem Zugang von der Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert: 2018 neue Fenster und 2019 ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer.

Eine Einbauküche, ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein Kelleranteil und ein Wasch-/Trockenraum runden das Angebot ab. Gelegen in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend in Neumarkt, bietet die Wohnung eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Perfekt für Familien, Paare oder Singles, die modernes Wohnen in einer entspannten Umgebung suchen.



## HIGHLIGHTS

- 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 helle, gut geschnittene Zimmer
- Erdgeschoss mit eigenem Garten (20 m<sup>2</sup>)
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Modernisiertes Badezimmer (2019)
- Neue Fenster (2018)
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Fliesen- und Parkettböden
- Tiefgaragen-Stellplatz im Preis enthalten
- Kelleranteil und Wasch-/Trockenraum vorhanden
- Haustiere erlaubt
- Ruhige und zentrale Lage in Neumarkt
- Hervorragende Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten)
- Baujahr 1998, gepflegte Wohnanlage







## GEPFLEGT UND GRÜN

Diese Erdgeschosswohnung liegt in einer gepflegten, grünen Wohnanlage und bietet mit ihrem 20 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil eine perfekte Rückzugsmöglichkeit. Der direkt zugängliche Garten lädt zum Entspannen ein und ergänzt die ruhige Lage ideal.

Ein eigener Tiefgaragen-Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, modernem Wohnkomfort und hervorragender Infrastruktur macht diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause für Paare, Familien oder Singles.



## WOHNERLEBNIS

Diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl, das modernes Wohnen mit einer grünen, ruhigen Umgebung vereint. Der großzügige Gartenanteil und die Terrasse schaffen ein privates Refugium im Freien, während die stilvolle Innenausstattung mit modernen Böden und einem renovierten Badezimmer höchsten Komfort bietet. Die ruhige Lage in einer gepflegten Wohnanlage und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen sorgen für ein perfektes Zusammenspiel von Erholung und Alltagstauglichkeit. Genießen Sie die Vorteile einer naturnahen Umgebung und einer erstklassigen Anbindung an die Stadt – ein echtes Wohnerlebnis!





## DER GARTEN

Der 20 m<sup>2</sup> große Garten dieser Erdgeschosswohnung bietet Ihnen einen exklusiven Freiraum, der direkt von der Terrasse aus zugänglich ist. Eingezaunt und gut gepflegt, bietet der Garten eine ideale Möglichkeit, die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Ob für gesellige Stunden mit Familie und Freunden, oder als ruhiger Rückzugsort – dieser Garten sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Er bietet nicht nur Platz für kreative Gartengestaltung, sondern auch für entspannte Stunden im Grünen, abseits des Trubels der Stadt. Ein wahres Highlight für Gartenliebhaber und Menschen, die den Naturgenuss direkt vor der Haustür schätzen.



## GARAGE & STELLPLÄTZE

Zu dieser Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz, der für zusätzlichen Komfort und Schutz Ihres Fahrzeugs sorgt. Die Garage bietet nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern auch eine erhöhte Sicherheit.

Zusätzlich stehen weitere Stellplätze in der Wohnanlage zur Verfügung, sodass auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten geboten werden. Diese praktische Ausstattung rundet das Angebot ab und bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage.

---

## DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage in Neumarkt in der Oberpfalz. Umgeben von viel Grün und Natur, bietet der Stadtteil eine hohe Lebensqualität und ist gleichzeitig hervorragend an das städtische Leben angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in der Nähe haben. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, schnell ins Stadtzentrum oder in die umliegenden Regionen zu gelangen. Ideal für alle, die die Ruhe einer grünen Umgebung schätzen, aber dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten.



## BESICHTIGUNGEN

Sie sind herzlich eingeladen, sich für eine Hausbesichtigung mit umfassender Beratung zu melden.

Die Besichtigung bietet die Gelegenheit, die architektonischen Highlights, die Raumgestaltung und die hochwertigen Einbauten zu erkunden. Unser kompetentes Team steht Ihnen während der Besichtigung zur Verfügung, um detaillierte Informationen zu geben und individuelle Fragen zu beantworten.

Diese Gelegenheit ermöglicht es potenziellen Käufern, die einzigartigen Vorzüge des Hauses aus erster Hand zu erleben und sich umfassend beraten zu lassen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihre Immobilie in professionellen Händen

Schon beim ersten Kontakt, dem Lesen der Anzeige, möchte sich der Interessent angesprochen fühlen. Schöne Exposés mit individuellen Texten und emotionalen Fotos wecken das Interesse und lassen die Immobilie aus der Masse herausstechen. Hierfür gehen wir die extra Meile, um Ihre Immobilie bestmöglich zu präsentieren.

Wenn auch Sie hochwertige Fotos, Videos und Exposés Ihrer Immobilie haben möchten, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Immopoint-Bayern GmbH

**Immopoint**  
**Bayern GmbH**  
Hauptstraße 6 in 92348 Berg bei Neumarkt

# Hinweise

## Das Exposé

Bei Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler, bitten wir zu entschuldigen.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich und eine Haftung ist ausgeschlossen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Die Provision

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Die von Musterimmobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

## Impressum

Geschäftsinhaberin

Frau Katharina Schermer  
Hauptstraße 6,  
92348 Berg bei Neumarkt in  
der Oberpfalz

09189 4142510  
info@immopoint-bayern.de



