



# Exklusives Wohnen im Zentrum von Postbauer-Heng



# ZEITLOS - STILVOLL

Ihr neues Heim im Herzen der Marktgemeinde von Postbauer-Heng  
Ihr Zuhause für's Leben: Heimatverbunden, hoher Qualitätsstandard, moderner Baustil



**10-Familienhaus in der Württemberger Straße 5, 92353 Postbauer-Heng**

# ZENTRAL - L(I)EBENSWERT



# Marktgemeinde Postbauer-Heng

Die **Marktgemeinde Postbauer-Heng** liegt im **Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz** (Bayern) und verbindet ländlichen Charme mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Mit rund **8.000 Einwohnern** und einer Fläche von ca. 24,65 km<sup>2</sup> bietet der Markt eine attraktive Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

## Lage & Verkehrsanbindung

Postbauer-Heng liegt verkehrsgünstig am Fuße des Dillbergs im Bayerischen Jura, direkt an der **Bundesstraße B 8** und an der Bahnstrecke **Nürnberg–Regensburg**.

Der Ort ist über den **S-Bahn-Anschluss (DB-Regio)** im VGN-Tarifraum Richtung Nürnberg und Neumarkt gut an den regionalen Schienenverkehr angebunden – der Bahnhof wurde auf moderne Standards ausgebaut.

Dank der Nähe zur **A 3 (Neumarkt)** und **A 9 (Allersberg)** sind auch Fernziele mit dem Auto schnell erreichbar.

## Infrastruktur & Versorgung

Die Gemeinde verfügt über eine breit gefächerte **Infrastruktur** mit vielseitigen **Einkaufsmöglichkeiten** – darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und diverse Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Gleichzeitig ist eine gute **ärztliche Versorgung** mit Allgemein- und Facharztpraxen sowie Apotheken vor Ort gewährleistet.

Ein lebendiger **Marktplatz** sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sorgen für eine aktive Ortsmitte, während mittelständische Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung zur wirtschaftlichen Basis beitragen.

## Bildung & Betreuung

Postbauer-Heng ist sehr familienfreundlich aufgestellt:

- Die moderne **Grund- und Mittelschule** (Erich Kästner Schulen) bildet die Basis der schulischen Bildung im Markt.
- Zusätzlich gibt es Ganztagsangebote und Kooperationen mit lokalen Betrieben zur praxisnahen Ausbildung und Förderung.
- Für die **Vorschulbetreuung** stehen mehrere **Kindertagesstätten und Horte** zur Verfügung – darunter evangelische und katholische Einrichtungen sowie die „Löwenzahn“-Kita oder der Hort „Die Arche“.

# Lebens- und liebenswert im Herzen der Oberpfalz

## Freizeit, Kultur & Natur

Die Freizeitangebote in Postbauer-Heng sind vielseitig:

- Ein kostenlos nutzbares **Naturbad** und Spiel- sowie Sportanlagen laden zur aktiven Erholung ein.
- Ein gut ausgebautes **Rad- und Wanderwegenetz** erschließt die naturnahe Umgebung und bietet Erholung in der Landschaft des Bayerischen Jura.
- Zahlreiche **Vereine, kulturelle Veranstaltungen** und ein reges Gemeinschaftsleben bereichern das soziale Miteinander.

## Ortsteile & Gemeinschaft

Postbauer-Heng besteht aus mehreren charmanten **Ortsteilen** wie **Kemnath, Köstlbach, Buch, Dillberg und Pavelsbach**, die jeweils ihren eigenen dörflichen Charakter und Geschichte besitzen und zur Vielfalt der Gemeinde beitragen.

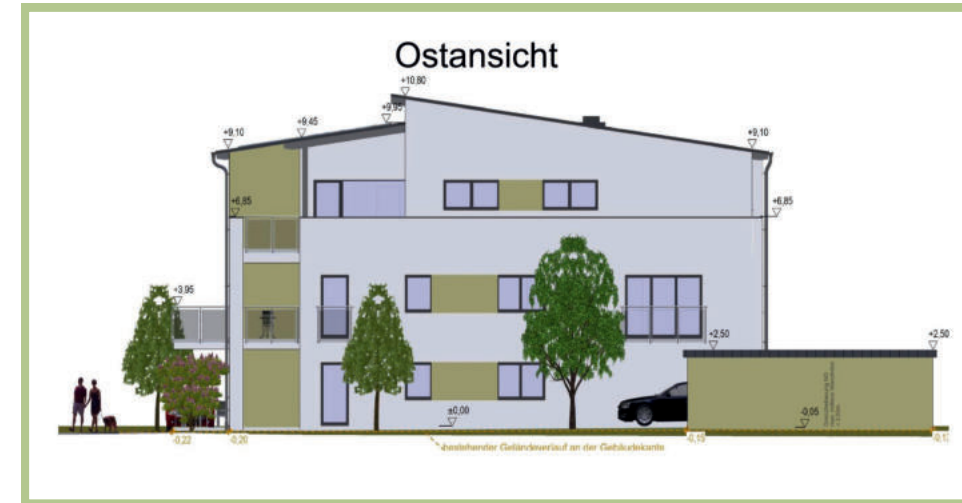
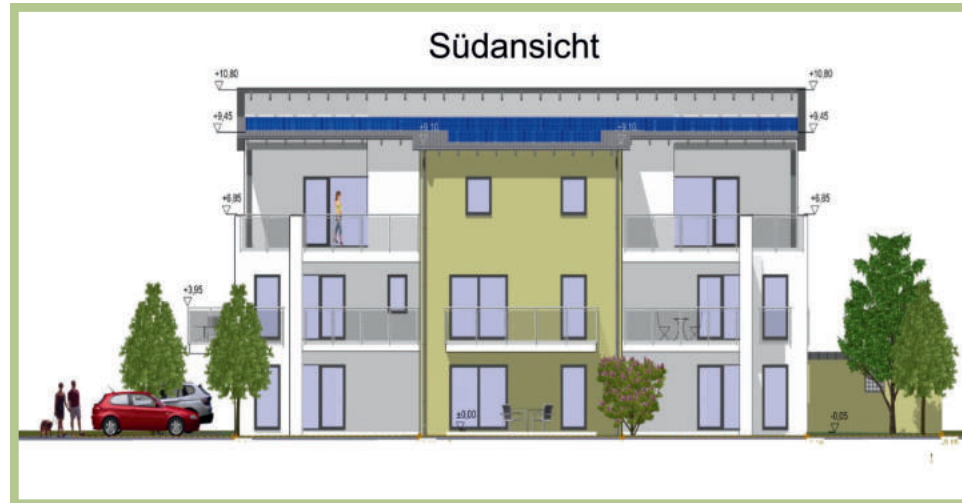
## Entfernungen zu größeren Städten

Durch die zentrale Lage im Bayerischen Jura sind mehrere regionale Zentren gut erreichbar:

- **Neumarkt in der Oberpfalz:** ca. 9 km – in rund 8–10 Minuten mit dem Auto (B 8) oder mit der Bahn erreichbar.
- **Nürnberg:** ca. 30 km – mit dem Auto (B 8) oder der Bahn bequem zu erreichen.
- **Regensburg:** ca. 70–75 km – mit dem Auto (B 8 oder A 3 über Neumarkt) oder Bahn zu erreichen.
- **Ingolstadt:** ca. 75–80 km – gut angebunden über das regionale Straßennetz.

## Fazit

Postbauer-Heng überzeugt als lebens- und liebenswerte Marktgemeinde mit hervorragender Infrastruktur, familienfreundlichen Angeboten, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und attraktiver Lage zwischen Neumarkt und Nürnberg. Diese Kombination macht den Ort sowohl für Einheimische als auch für Pendler und Investoren interessant.



## Details auf einen Blick

- Elegantes, zeitloses Wohnensemble in Zentrumsnähe von Postbauer-Heng
- Haus mit zehn Wohneinheiten und 18 Stellplätzen, zum Teil überdacht, mit Südausrichtung
- Schlüsselfertiges Bauen
- KfW 40 QNG: Top Energie-Standard durch energieeffiziente Heizanlage (Luft-Wärmepumpe),
- PV-Anlage sowie hochwertiges Ziegelmauerwerk
- 5% degressive Abschreibung, zusätzliche Sonderabschreibung von 5% für 4 Jahre bei Vermietung
- Für jedes Alter geeignet: Barrierefrei durch Aufzug vom Keller- bis ins 2. Obergeschoss
- Gesundes Raumklima durch automatische Be- und Entlüftung der Wohnräume
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Großzügiger Wohnflair kombiniert mit hochwertiger Ausstattung, wie Fußbodenheizung, elektrische Rollos, bodenebene Duschen, 3-fach-verglaste Fenster, u.s.w.
- Qualitativ hochwertige Bodenbeläge, Fliesen und Badausstattung (Auswahl nach Bemusterung)
- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Gartenanteil, Wohnungen im 1. OG mit Balkonen, Penthouse-Wohnungen im 2. OG mit zum Teil überdachten Dachterrassen
- Durchdachte Grundrisse: 1,5-Zimmer bis 4,5-Zimmer Wohnungen, von 48m<sup>2</sup> bis 132m<sup>2</sup>
- Geräumiges Treppenhaus und große Kellerräume
- Fahrradhaus
- Kurze Wege ins Zentrum, zum Einkaufen, zur Schule, zum Naturbad, zum Bahnhof, u.s.w.
- Vermieter-Komplett-Service für Kapitalanleger
- Provisionsfreier Verkauf

# GRUNDRISSSE

## ERDGESCHOSS & 1. OBERGESCHOSS



Erdgeschoss



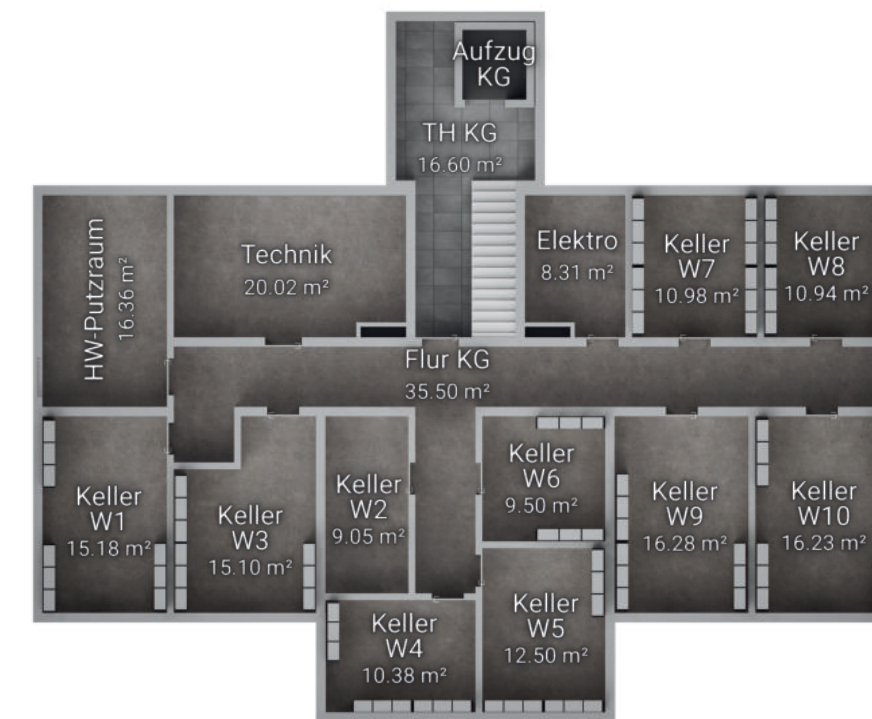
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

# GRUNDRISSSE

## 2. OBERGESCHOSS & KELLER



Keller

## Wohnung 1 - EG

3,5 ZKB  
84,89 m<sup>2</sup>

Küche-Essen-Wohnen	31,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,24 m <sup>2</sup>
Büro oder Kind	11,01 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	9,87 m <sup>2</sup>
Bad	8,34 m <sup>2</sup>
Abst.	2,54 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>
Garten	ca. 39 m <sup>2</sup>



## Wohnung 2 - EG

2,5 ZKB  
52,16 m<sup>2</sup>

Küche-Wohnen	23,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Diele	3,66 m <sup>2</sup>
Abst.	0,79 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>
Garten	ca. 18 m <sup>2</sup>



## Wohnung 3 - EG

3,5 ZKB  
85,23 m<sup>2</sup>

Küche-Essen-Wohnen	31,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,24 m <sup>2</sup>
Büro oder Kind	11,01 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	9,86 m <sup>2</sup>
Bad	8,34 m <sup>2</sup>
Abst.	2,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>
Garten	ca. 122 m <sup>2</sup>



## Wohnung 4 - 1. OG

2,5 ZKB  
60,40 m<sup>2</sup>

Küche-Wohnen	26,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,38 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Diele	5,93 m <sup>2</sup>
Abst.	2,89 m <sup>2</sup>
Balkon	2,93 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



## Wohnung 5 - 1. OG

2,5 ZKB  
67,73 m<sup>2</sup>

Küche-Essen-Wohnen	26,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Bad	9,41 m <sup>2</sup>
Diele	9,17 m <sup>2</sup>
Abst.	3,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



## Wohnung 6 - 1. OG

1,5 ZKB  
48,22 m<sup>2</sup>

Küche-Wohnen-Schlafen	33,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
Diele	6,16 m <sup>2</sup>
Abst.	2,14 m <sup>2</sup>
Balkon	<i>optional möglich</i>



## Wohnung 7 - 1. OG

2,5 ZKB  
76,95 m<sup>2</sup>

Küche-Essen-Wohnen	34,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,16 m <sup>2</sup>
Diele-Gard	9,93 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,86 m <sup>2</sup>
Abst.	2,74 m <sup>2</sup>
Balkon	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



## Wohnung 8 - 1. OG

2,5 ZKB  
51,91 m<sup>2</sup>

Küche-Wohnen	21,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Diele	4,49 m <sup>2</sup>
Abst.	0,79 m <sup>2</sup>
Balkon	5,28 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



## Wohnung 9 - 2. OG

4,5 ZKB  
132,12 m<sup>2</sup>

Essen-Wohnen-Küche	51,65 m <sup>2</sup>
Kind	12,10 m <sup>2</sup>
Diele-Gard	10,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	9,82 m <sup>2</sup>
Büro	8,70 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,29 m <sup>2</sup>
Speis	4,49 m <sup>2</sup>
WC	3,74 m <sup>2</sup>
Balkon	13,10 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



## Wohnung 10 - 2. OG

4,5 ZKB  
132,09 m<sup>2</sup>

Essen-Wohnen-Küche	51,62 m <sup>2</sup>
Kind	12,10 m <sup>2</sup>
Diele-Gard	10,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	9,82 m <sup>2</sup>
Büro	8,70 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,29 m <sup>2</sup>
Speis	4,49 m <sup>2</sup>
WC	3,74 m <sup>2</sup>
Balkon	13,10 m <sup>2</sup> <i>nur mit 50% berechnet</i>



CreativBau Bayern GmbH  
Simelsbühl 38  
92318 Neumarkt - Rittershof

Tel.: 09181 - 90 47 205  
[www.creativbau-bayern.de](http://www.creativbau-bayern.de)  
[info@creativbau-bayern.de](mailto:info@creativbau-bayern.de)



Ihr Bauträger aus Neumarkt - Rittershof seit 2010.  
Wir stehen Ihnen zur Seite um Ihre Wohn(t)räume zu verwirklichen.  
Regional - zuverlässig - persönlich - nah - wir sind nur einen Anruf entfernt!

Michael Mehrlein  
- Prokurist  
- Bauleitung  
- Planung  
- Kundenberatung

Tel.: 0152-29 440 177



Alexandra Mehrlein  
- Geschäftsführung  
- Rechnungswesen  
- Buchhaltung  
- Kundenberatung

Tel.: 0174-986 77 04

