

Neukirchen beim Heiligen Blut

# Großzügiges Wohnhaus in Hanglage mit Wintergarten, zwei Garagen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26201062



KAUFPREIS: 239.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 899 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201062</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>239.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 277,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>8</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>24.06.2036</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>134.50 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2025</b>

Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

# Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



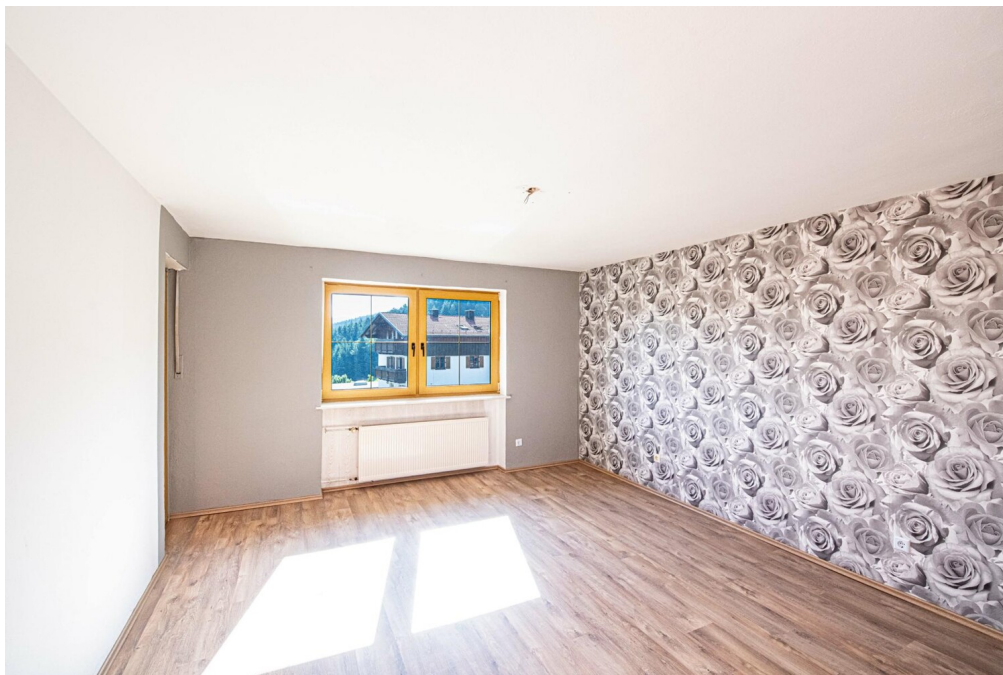
Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



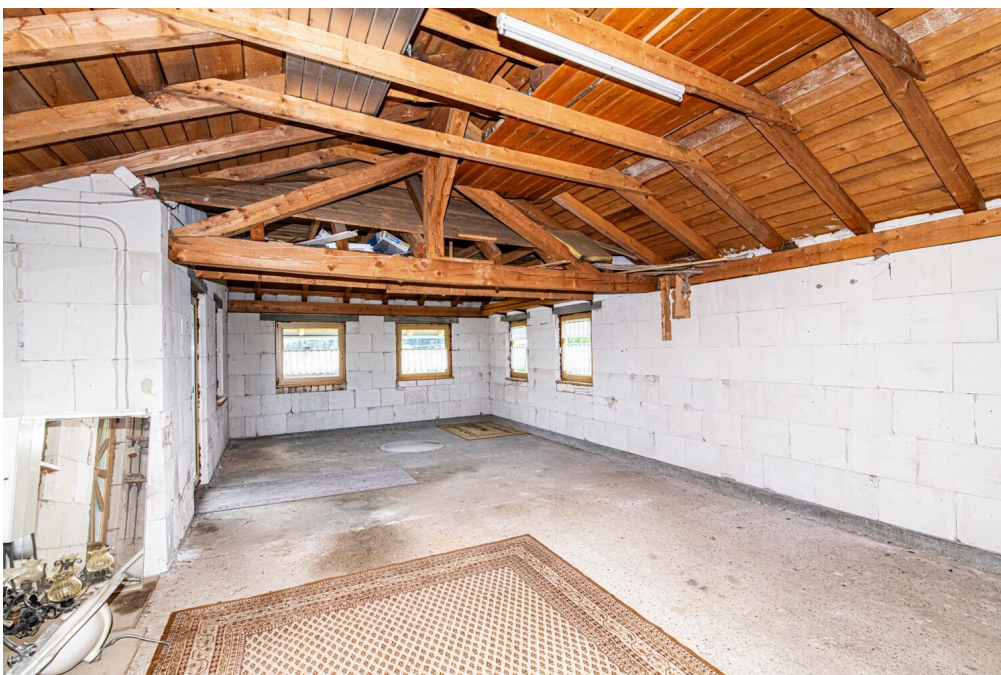
Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Ein erster Eindruck**

In attraktiver Hanglage präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup> auf einem 899 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1969 errichtete Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und den herrlichen Blick ins Grüne.

Auf drei Wohnebenen bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Besonders hervorzuheben sind der lichtdurchflutete Wintergarten mit Zugang zur Terrasse sowie der Balkon, die zum Entspannen und Genießen der naturnahen Umgebung einladen.

Ein weiterer Pluspunkt ist das Kellergeschoss mit separatem Eingang, das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise als Gästebereich, Hobbyraum oder für ein Homeoffice.

Für einen abgegrenzten Teil des Kellergeschosses (zwei Zimmer mit Bad) besteht ein lebenslanges Wohnungsrecht. Das Erdgeschoss, Dachgeschoss, die Garagen sowie die übrigen Flächen des Hauses sind hiervon nicht betroffen. Das Wohnungsrecht wird derzeit nicht ausgeübt. Nähere Informationen stellen wir Interessenten gerne zur Verfügung

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, einen großen Lagerraum sowie einen kleinen Schuppen, die viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt, Hobbys und Stauraum bieten.

Dieses Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche, die vielseitige Raumaufteilung und die attraktive Hanglage. Ob als geräumiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Ausstattung und Details**

- \* zwei Garagen
- \* kleiner Schuppen
- \* drei Wohnebenen
- \* großer Lagerraum
- \* attraktive Hanglage
- \* schöner Blick ins Grüne
- \* vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- \* separater Eingang im Kellergeschoss
- \* Wintergarten mit Zugang zur Terrasse

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Alles zum Standort**

Neukirchen beim Heiligen Blut besticht als idyllische Marktgemeinde durch ihre naturnahe Lebensqualität und eine Atmosphäre von Sicherheit und Geborgenheit, die besonders Familien anspricht. Die überschaubare Größe und die stabile Einwohnerzahl schaffen ein harmonisches Umfeld, in dem Tradition und moderne Grundversorgung in Bildung und Gesundheit Hand in Hand gehen. Die funktionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine ruhige, ländliche Wohnlage, die dennoch gut erreichbar bleibt – ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

Die Umgebung bietet Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld mit einer Vielzahl an wichtigen Einrichtungen in angenehmer Nähe. Für die Bildung stehen Kindergärten und Grundschulen, wie der Kindergarten St. Johannes und die Grundschule Neukirchen, in etwa 48 bis 53 Minuten zu Fuß zur Verfügung, gut erreichbar über eine kurze Fahrt oder einen entspannten Spaziergang. Die gesundheitliche Versorgung ist mit Allgemeinarztpraxen und Apotheken, darunter die Johannes-Apotheke, ebenfalls in fußläufiger Entfernung gewährleistet. Für erholsame Freizeitmomente lädt das Feriendorf Am Hohen Bogen, nur rund 29 Minuten zu Fuß entfernt, zu naturnahen Aktivitäten und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Auch die kulinarische Vielfalt trägt zum Wohlfühlambiente bei: Das charmante Wirtshaus Schindldacherl ist nur drei Minuten zu Fuß erreichbar und bietet einen einladenden Ort für gesellige Familienessen.

Die Nähe zum Bahnhof Hohenwarth Campingplatz, etwa 49 Minuten zu Fuß, ergänzt die Mobilität und ermöglicht Ausflüge in die weitere Region. So verbindet Neukirchen beim Heiligen Blut auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer familienorientierten Infrastruktur, die Sicherheit, Bildung und Gemeinschaft fördert. Für Familien, die Wert auf eine behütete und naturnahe Umgebung legen, präsentiert sich dieser Standort als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26201062 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

**E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**