

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Charming two-family house with loft-style attic conversion in a quiet location

Property ID: 25201120



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 294 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.188 m²

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

At a glance

Property ID	25201120	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 294 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1900	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	17.11.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

The property



Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

A first impression

This two-family house, whose original construction is believed to date back to around 1900, has undergone several thoughtful extensions and renovations in recent decades – including additions in 1968, an extra story in 1972, and a garage with a pergola in 1983. The most recent modernization took place in 2023 and included replacing the central wood-fired heating system, bringing the house up to modern energy efficiency standards. Four solar panels provide environmentally friendly hot water. With a living area of approximately 294 m² and a plot size of about 1,188 m², the property offers ample space for various living arrangements. ****Layout and Usage Options**** The layout extends over three levels, creating diverse usage possibilities. The house features five rooms, including four bedrooms, two bathrooms, additional guest toilets on both main floors, and a finished attic. On the ground floor, you first enter a hallway, from which you can access the eat-in kitchen with an adjoining living/work area, the living room, and a guest WC. Directly from the living area, you enter the bedroom, which leads to a modern shower room with WC. The upper floor, accessible separately via an external staircase, features a spacious dining/living area with versatile layout options, a fully equipped kitchen with a cooking island, three bedrooms, and a bathroom with a shower, bathtub, and WC. A generous covered terrace (pergola) completes the offering. Particularly practical is the additional guest WC/utility room, which allows for flexible use and provides extra storage space. From the dining/living area, an open wooden staircase leads to the loft-style converted attic (approx. 120 m²), which is ideal as a spacious living area, studio, office, or hobby room. The open-plan design creates a pleasant sense of space and flexible furnishing possibilities. The partial basement, accessible from the ground floor apartment, features a Prussian vaulted ceiling and offers ideal storage for fruits and vegetables. The woodshed (originally used as a carport) located directly in front of the boiler room ensures short distances for stoking the fire. ****Features and Extras**** This two-family house boasts well-maintained features and versatile usage options. The double garage and a spacious, sloping outdoor area offer additional convenience, whether for vehicles, gardening, or leisure activities. The quiet location provides privacy and a pleasant living environment. The property is currently rented. Note: The images have been digitally enhanced and do not include the tenants' furnishings. Respecting the tenants' privacy is very important to us. We would be happy to provide further information or arrange a viewing appointment.

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Details of amenities

- urspr. Baujahr unbekannt - ca. 1900
- Wohnhausanbau 1968
- Wohnhaus-Aufstockung 1972
- Garagenanbau u. Pergola 1983
- Teilunterkellerung (preußisches Kappengewölbe)
- Küchenherd im EG und Holzofen in der Küche OG
- Austausch Fenster 2003
- Dachgeschoss 2015 fertiggestellt
- Erdgeschoss 2018 fertiggestellt
- Terrassendach 2020 erneuert
- moderne Holz-Zentralheizung 2023
- 4 Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

All about the location

Neukirchen beim Heiligen Blut besticht durch seine idyllische Lage im ländlichen Bayern und bietet Familien eine sichere und naturnahe Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität. Die vorhandene Infrastruktur, ergänzt durch erweiterte Versorgungsmöglichkeiten im nahegelegenen Cham, sorgt für eine ausgewogene Balance zwischen ruhigem Landleben und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen (Kindergärten und Grundschule), die in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar sind. Weiterführende Schulen befinden sich im ca. 18 km entfernten Bad Kötzing.

Die medizinische Versorgung ist mit Allgemeinarzt, Apotheke und einer Spezialklinik in einem Umkreis von etwa 25 bis 30 Gehminuten bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten (Discounter) sind in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs.

Entfernungen:

Furth im Wald ca. 12 km

Bad Kötzing ca. 18 km

Cham ca. 31 km

Anschlussstelle Straubing der Bundesautobahn A3 in ca. 64 km Entfernung; die Bundesstraße B20 ist ca. 14 km entfernt.

Nächster Bahnhof in Hohenwarth ca. 8 km

Nächster Flughafen München-Erding und Nürnberg ca. 173 km bzw. 178 km

Nächste Haltestelle Buslinie ÖPNV (ausschl. Schulbus) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com