

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Encantadora casa de dos familias con ático tipo loft en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25201120



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

PRECIO DE COMPRA: 260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.188 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25201120
Superficie habitable	ca. 294 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	260.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	madera	Consumo de energía final	104.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



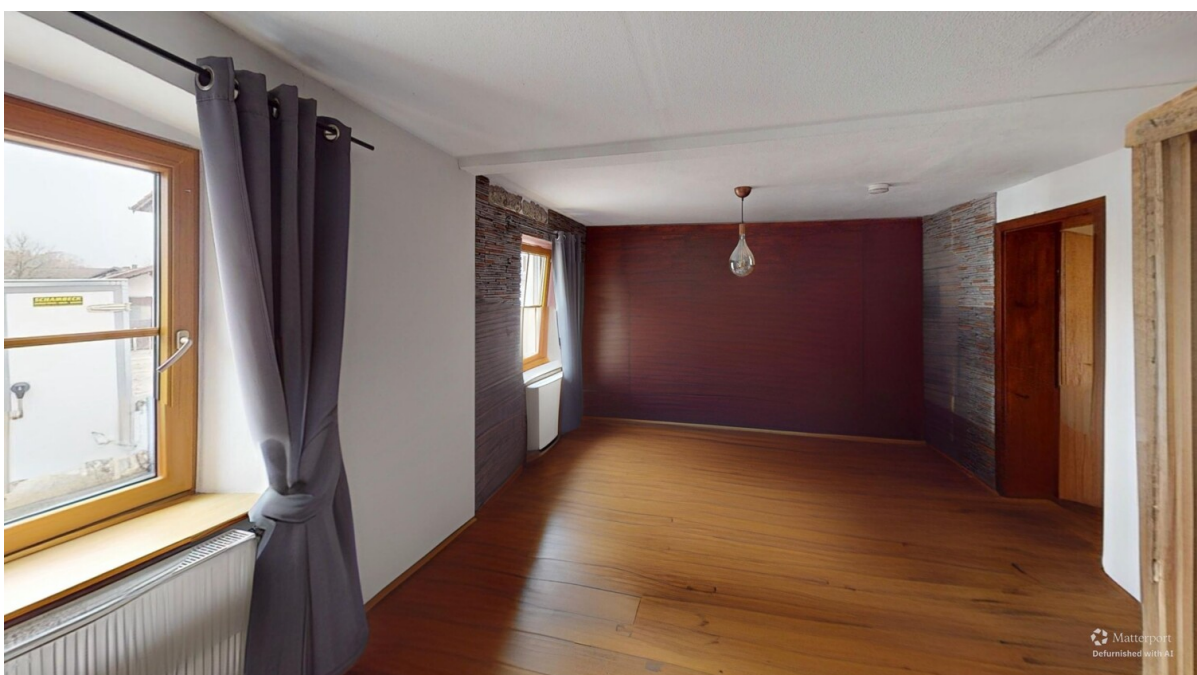
Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



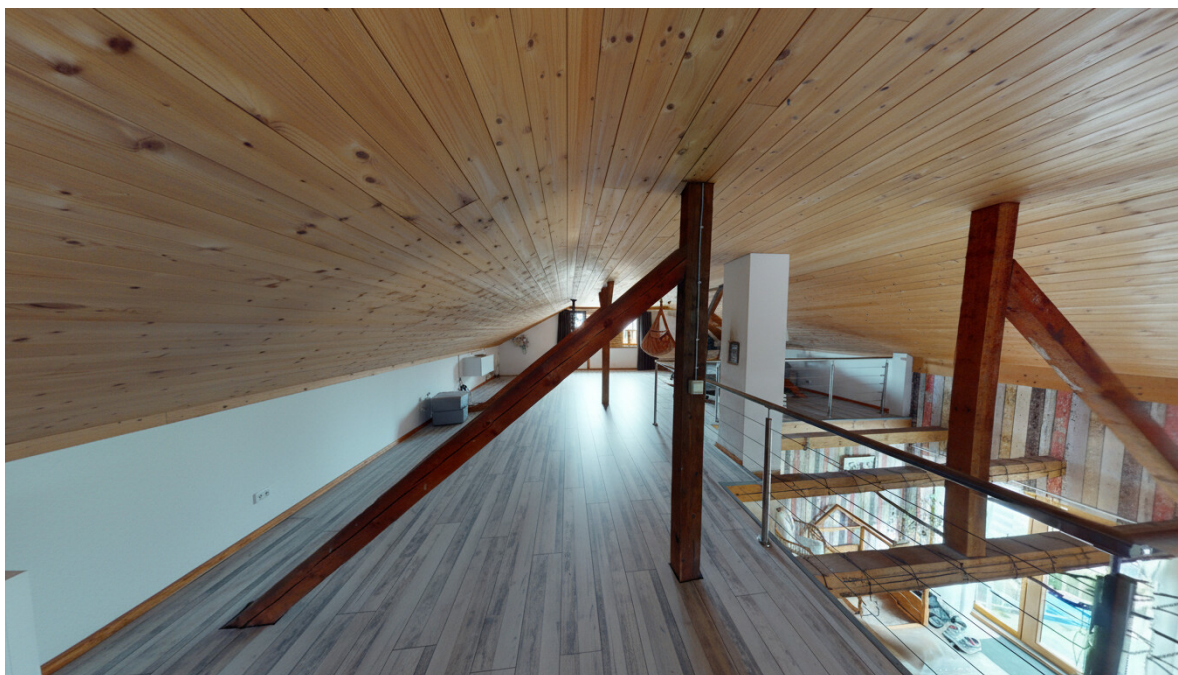
Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Una primera impresión

Esta casa de dos familias, cuya construcción original se cree que data de alrededor de 1900, ha sido objeto de varias ampliaciones y renovaciones meditadas en las últimas décadas, incluyendo añadidos en 1968, una planta adicional en 1972 y un garaje con pérgola en 1983. La modernización más reciente tuvo lugar en 2023 e incluyó la sustitución del sistema central de calefacción de leña, lo que llevó la casa a los estándares modernos de eficiencia energética. Cuatro paneles solares proporcionan agua caliente ecológica. Con una superficie habitable de aproximadamente 294 m<sup>2</sup> y una parcela de unos 1.188 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece un amplio espacio para diversas formas de vida. **\*\*Opciones de distribución y uso\*\*** La distribución se extiende sobre tres niveles, creando diversas posibilidades de uso. La casa cuenta con cinco habitaciones, incluidos cuatro dormitorios, dos baños, aseos adicionales para invitados en ambas plantas principales y un ático terminado. En la planta baja, se accede a un recibidor que da acceso a la cocina-comedor con zona de estar-trabajo contigua, al salón y a un aseo de cortesía. Desde el salón se accede directamente al dormitorio, que da paso a un moderno cuarto de baño con ducha y WC. La planta superior, accesible por separado mediante una escalera exterior, cuenta con un amplio salón-comedor con múltiples opciones de distribución, una cocina totalmente equipada con isla de cocción, tres dormitorios y un baño con ducha, bañera y WC. Una amplia terraza cubierta (pérgola) completa la oferta. El aseo de cortesía/lavadero adicional resulta especialmente práctico, ya que permite un uso flexible y ofrece espacio de almacenamiento adicional. Desde el salón-comedor, una escalera de madera abierta conduce al ático reformado tipo loft (aprox. 120 m<sup>2</sup>), ideal como amplio salón, estudio, oficina o sala de ocio. El diseño diáfano crea una agradable sensación de espacio y ofrece múltiples posibilidades de mobiliario. El semisótano, accesible desde el apartamento de la planta baja, cuenta con un techo abovedado prusiano y ofrece un espacio de almacenamiento ideal para frutas y verduras. La leñera (originalmente utilizada como cochera), ubicada justo enfrente de la sala de calderas, facilita el acceso rápido a la chimenea. **\*\*Características y extras\*\*** Esta casa bifamiliar cuenta con un equipamiento bien cuidado y versátiles opciones de uso. El garaje doble y una amplia zona exterior en pendiente ofrecen mayor comodidad, ya sea para vehículos, jardinería o actividades de ocio. Su tranquila ubicación proporciona privacidad y un ambiente agradable. La propiedad está actualmente alquilada. Nota: Las imágenes han sido retocadas digitalmente y no incluyen el mobiliario de los inquilinos. Respetar la privacidad de los inquilinos es muy importante para nosotros. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

**Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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