

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

# Charmante maison bifamiliale avec combles aménagés de style loft dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25201120



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

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.188 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25201120        |
| Surface habitable      | ca. 294 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 5               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1900            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 260.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | bois                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.11.2035           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 104.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                                        |

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



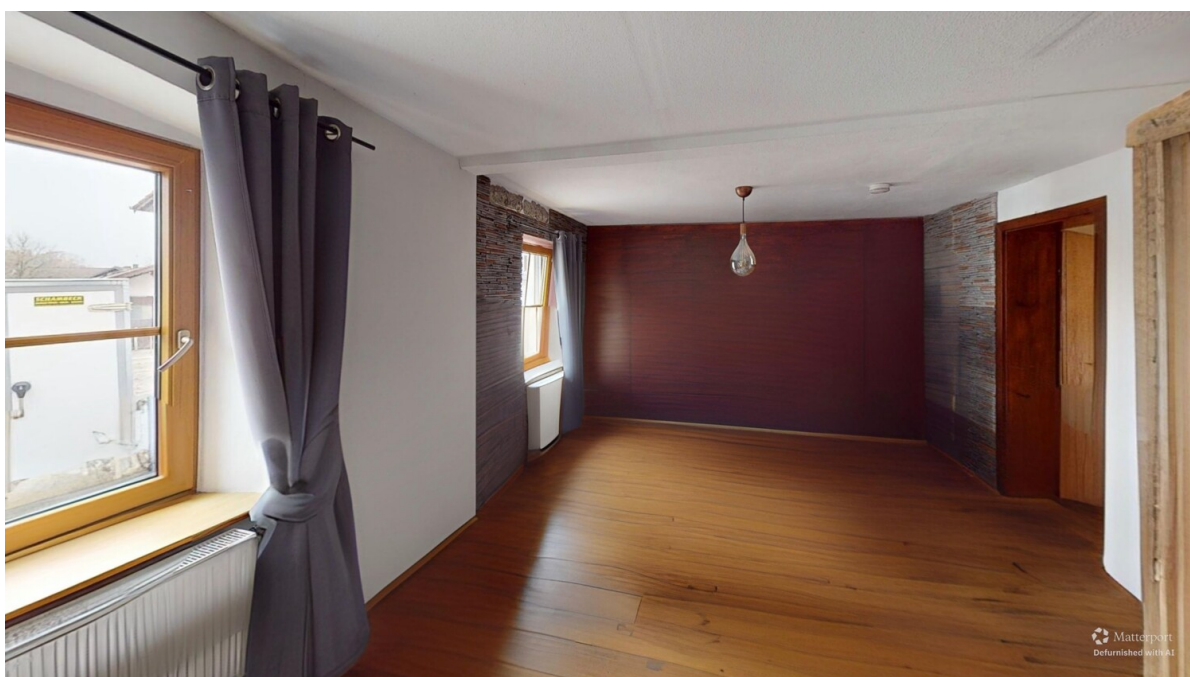
CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



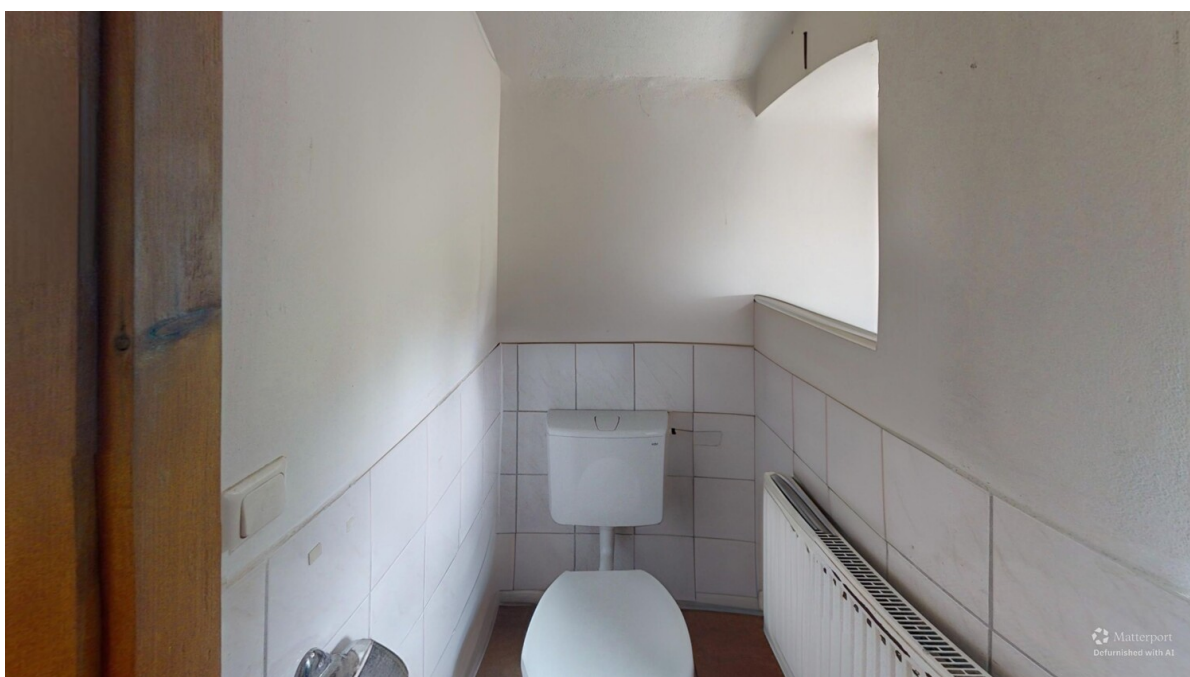
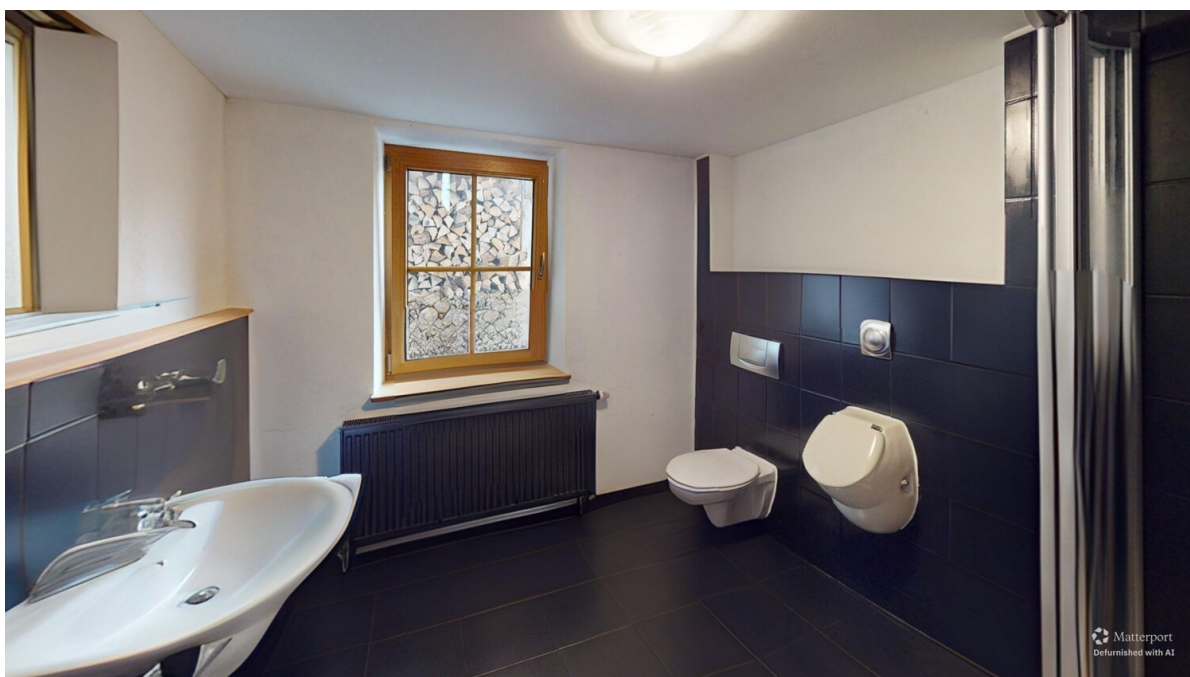
CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



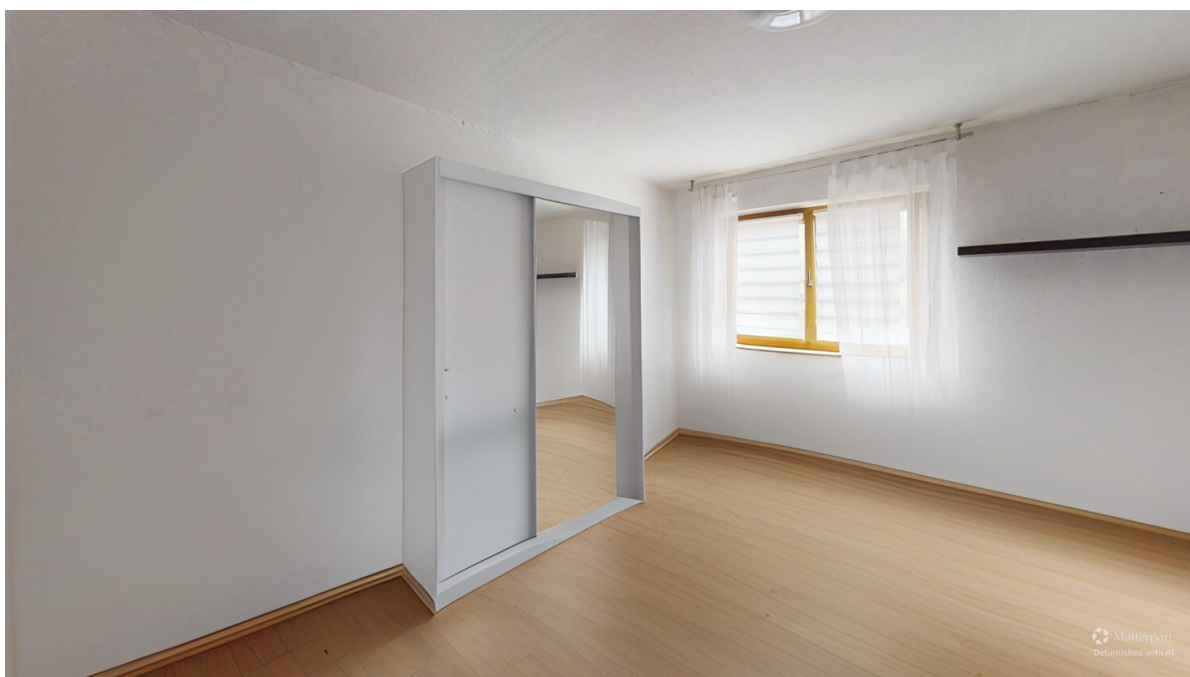
CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



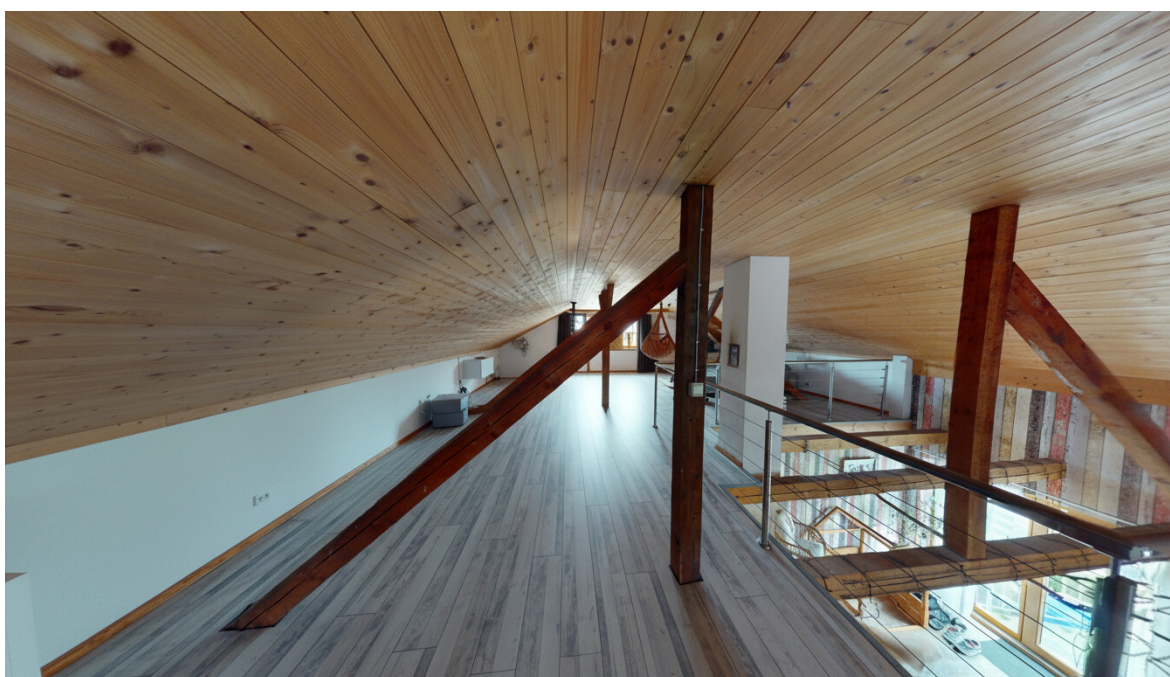
CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Une première impression

Cette maison bifamiliale, dont la construction d'origine remonterait à environ 1900, a fait l'objet de plusieurs agrandissements et rénovations judicieux au cours des dernières décennies : des extensions en 1968, un étage supplémentaire en 1972 et un garage avec pergola en 1983. La modernisation la plus récente, en 2023, a consisté à remplacer le système de chauffage central au bois, mettant ainsi la maison aux normes actuelles d'efficacité énergétique. Quatre panneaux solaires fournissent de l'eau chaude sanitaire. Avec une surface habitable d'environ 294 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 1 188 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux permettant diverses configurations de vie. **\*\*Agencement et possibilités d'utilisation\*\*** L'agencement se déploie sur trois niveaux, offrant de multiples possibilités d'utilisation. La maison comprend cinq pièces, dont quatre chambres, deux salles de bains, des toilettes supplémentaires à chaque étage principal et un grenier aménagé. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée dessert la cuisine d'îlot avec un espace de vie/travail attenant, le salon et des toilettes invités. La chambre, accessible directement depuis le salon, donne sur une salle d'eau moderne avec WC. L'étage, accessible indépendamment par un escalier extérieur, comprend un vaste séjour/salle à manger aux multiples possibilités d'aménagement, une cuisine entièrement équipée avec îlot central, trois chambres et une salle de bains avec douche, baignoire et WC. Une généreuse terrasse couverte (pergola) complète cet espace. Un WC/buanderie supplémentaire, particulièrement pratique, offre un espace de rangement supplémentaire et une grande flexibilité d'utilisation. Depuis le séjour/salle à manger, un escalier en bois ouvert mène aux combles aménagés (environ 120 m<sup>2</sup>), parfaits pour créer un grand espace de vie, un studio, un bureau ou une salle de loisirs. L'agencement ouvert offre une agréable sensation d'espace et une grande flexibilité d'aménagement. Le sous-sol partiel, accessible depuis l'appartement du rez-de-chaussée, est doté d'une charpente apparente et offre un espace de stockage idéal pour les fruits et légumes. Le bûcher (anciennement utilisé comme abri voiture) situé juste en face de la chaufferie facilite l'alimentation du feu. **\*\*Caractéristiques et atouts\*\*** Cette maison bi-familiale bénéficie d'aménagements bien entretenus et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le garage double et le vaste espace extérieur en pente offrent un confort supplémentaire, que ce soit pour les véhicules, le jardinage ou les loisirs. Son emplacement calme garantit intimité et un cadre de vie agréable. Le bien est actuellement loué. Remarque : Les photos ont été retouchées et ne montrent pas le mobilier des locataires. Le respect de leur vie privée est primordial pour nous. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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