

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Charmantes Zweifamilienhaus mit loftartigem Dachausbau in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25201120



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 294 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.188 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25201120                |
| ????????????          | ca. 294 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 5                       |
| ????????????? ???     | 4                       |
| ????????????          |                         |
| ????????????          | 2                       |
| ????? ??????????????  | 1900                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 260.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ????????????????     |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????                                     |

???????? ??????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 104.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.11.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | D              |
|                                                     |                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023           |

??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



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



??????? ???????? : 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ???????? : 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



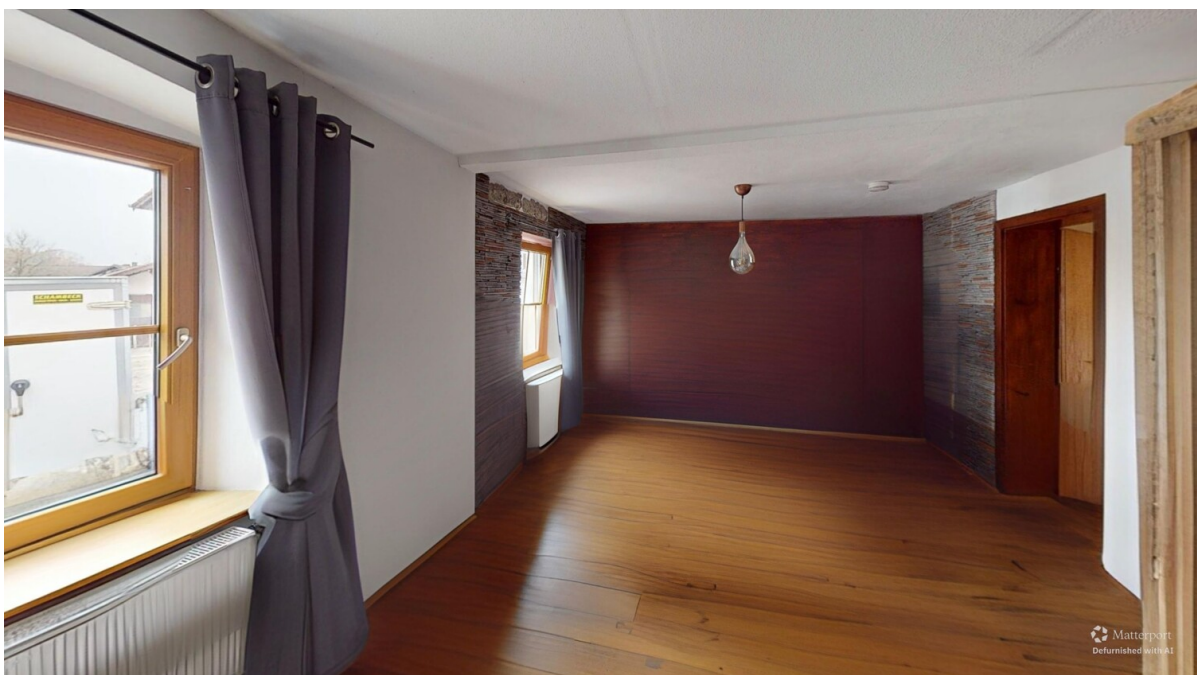
???????? ?????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ???????



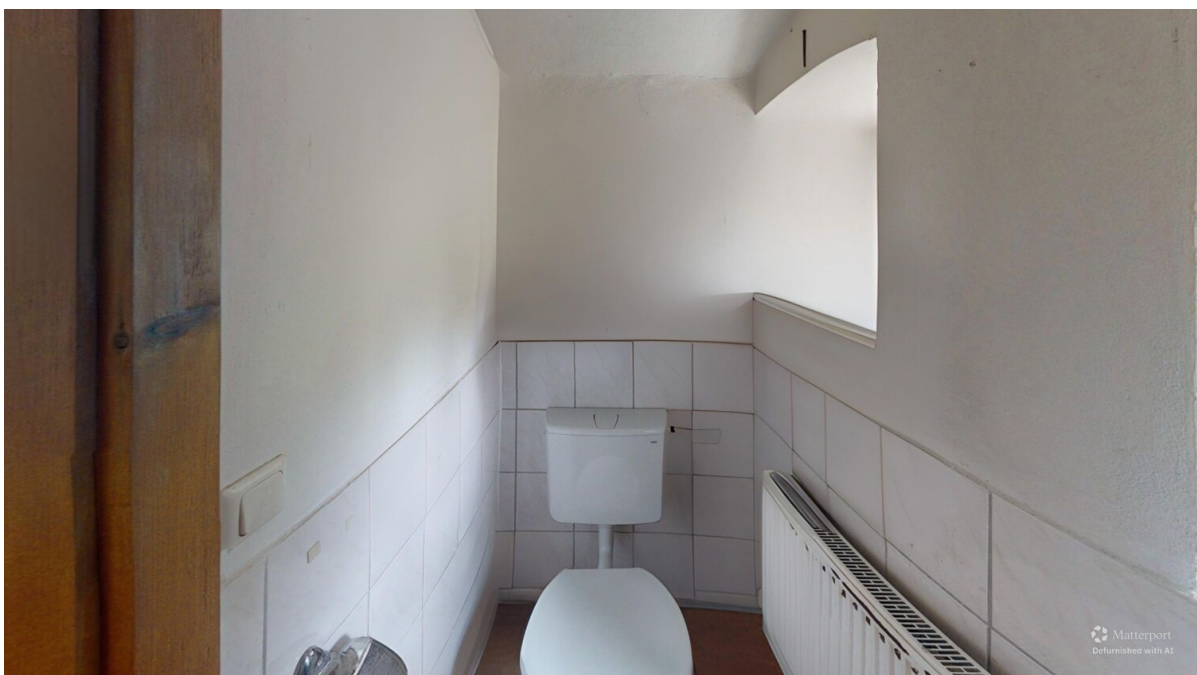
??????? ???????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



???????? ??: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ???????



??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ???????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



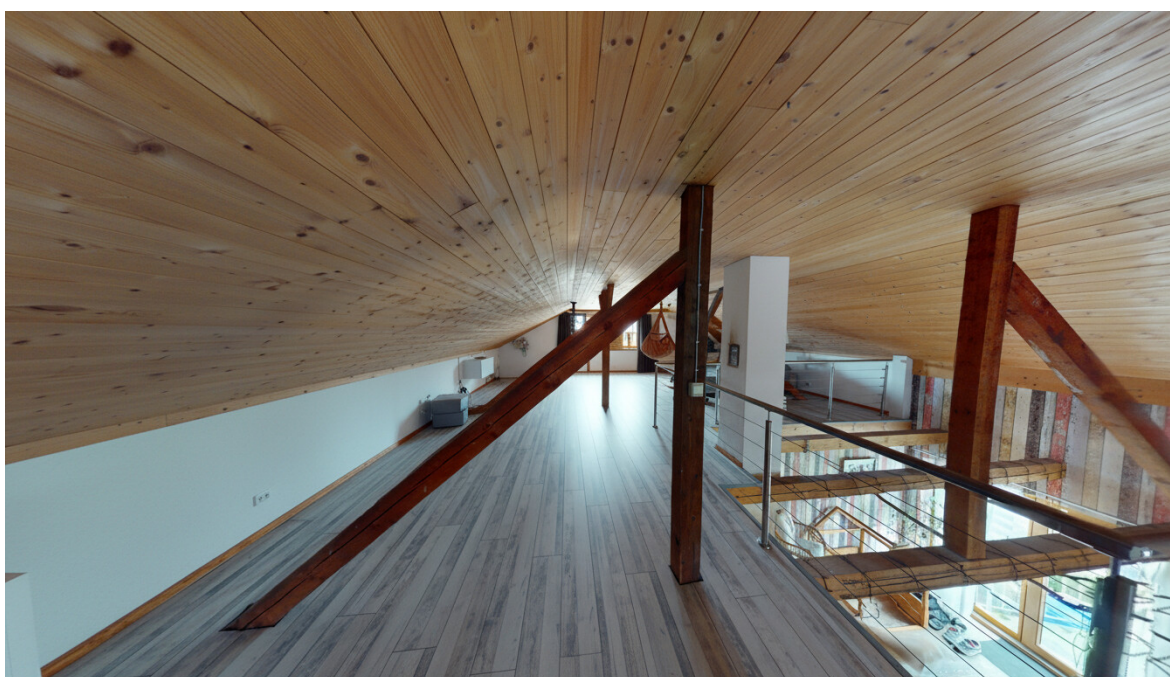
??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ??????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ???????



??????? ???????? : 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



??????? ???????? : 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ????????



???????? ??: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

?? ???????



??????? ???????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## ??? ????? ?????????

Dieses Zweifamilienhaus, dessen Ursprungsjahr um 1900 vermutet wird, wurde in den letzten Jahrzehnten mehrfach durchdacht erweitert und erneuert – darunter Anbauten aus 1968, eine Aufstockung im Jahr 1972 sowie ein Garagenanbau mit Pergola aus 1983. Die letzte Modernisierung erfolgte 2023 und beinhaltet den Tausch der zentralen Holzheizung, sodass das Haus heute modernen energetischen Ansprüchen gerecht wird. Zusätzlich sorgen vier Solarmodule für umweltschonende Warmwasseraufbereitung. Mit einer Wohnfläche von ca. 294 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 1.188 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie reichlich Platz für verschiedene Wohnkonzepte.

### **\*\*Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten\*\***

Die Aufteilung erstreckt sich über drei Ebenen, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie zusätzliche Gäste-WCs auf beiden Hauptgeschossen und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss betritt man zunächst einen Flur, von welchem aus Sie die Wohnküche mit angrenzendem Wohn-/Arbeitsbereich und das Wohnzimmer sowie das Gäste-WC erreichen. Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, an welches sich das moderne Duschbad mit WC anschließt.

Das separat über eine Außentreppe erreichbare Obergeschoss präsentiert sich mit einer geräumigen Ess-/Wohndiele mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, einer voll ausgestatteten Küche mit Kochinsel, drei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige überdachte Terrasse (Pergola).

Besonders praktisch: Der zusätzlich vorhandene Gäste-WC/Hauswirtschaftsraum ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für zusätzliche Staufläche.

Von der Ess-/Wohndiele führt eine freie Holztreppe in das loftähnlich ausgebaute Dachgeschoss (Grundfläche ca. 120 m<sup>2</sup>), welches sich ideal als großzügiger Wohnbereich, Atelier, Büro oder Hobbyraum eignet. Die offene Gestaltung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Die über die Wohnung im Erdgeschoss erreichbare Teilunterkellerung ist mit einem preußischen Kappengewölbe ausgestattet und bietet ideale Lagermöglichkeiten für Obst und Gemüse.

Das direkt vor dem Heizraum in Außenbereich befindliche Holzlager (urspr. als Carport

genutzt) sorgt für kurze Wege beim Schüren der Heizung.

**\*\*Ausstattung und Extras\*\***

Das Zweifamilienhaus überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelgarage sowie eine großzügige Außenfläche in Hanglage bieten zusätzlichen Komfort, sei es für Fuhrpark, Gartenprojekte oder Freizeitgestaltung. Die ruhige Lage bietet Privatsphäre und angenehmes Wohnen.

Die Immobilie ist aktuell vermietet.

Hinweis: Die Bilder sind KI-bearbeitet und ohne Einrichtungsgegenstände der Mieter dargestellt. Die Wahrung der Intimsphäre der Mieter ist uns sehr wichtig.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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