

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Καλαίσθητη διώροφη κατοικία με μετατροπή σε σοφίτα σε ήσυχη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25201120



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 260.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 294 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.188 m²

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25201120	Τιμή αγοράς	260.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 294 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2023
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1900		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	ξύλο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	104.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



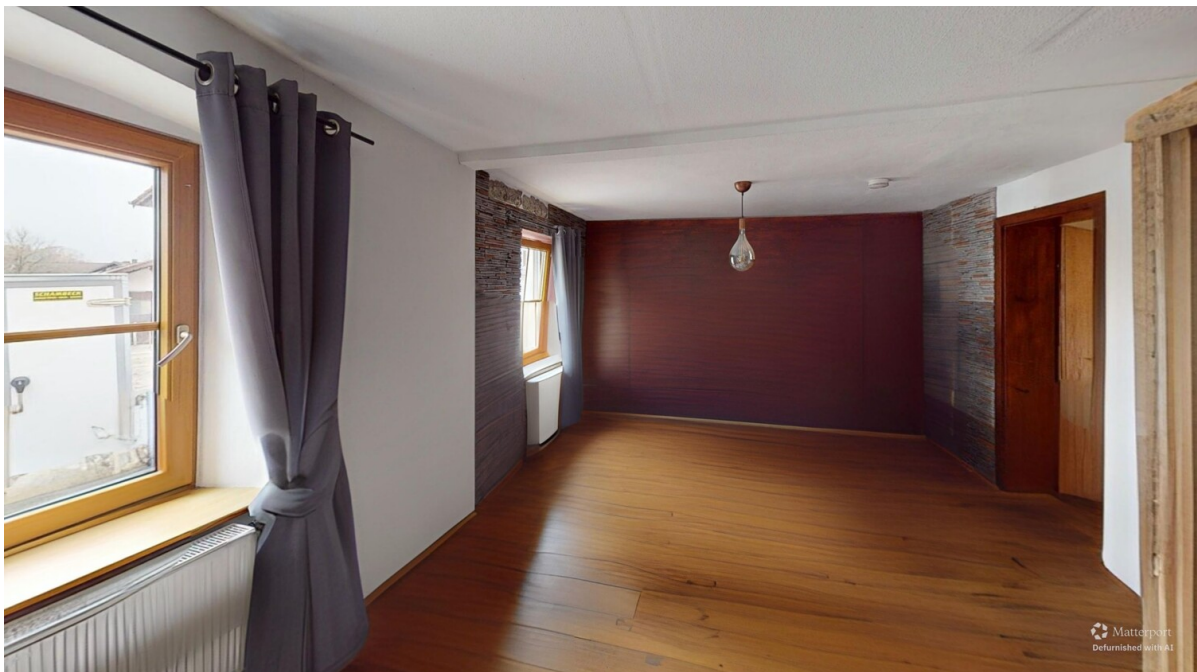
Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



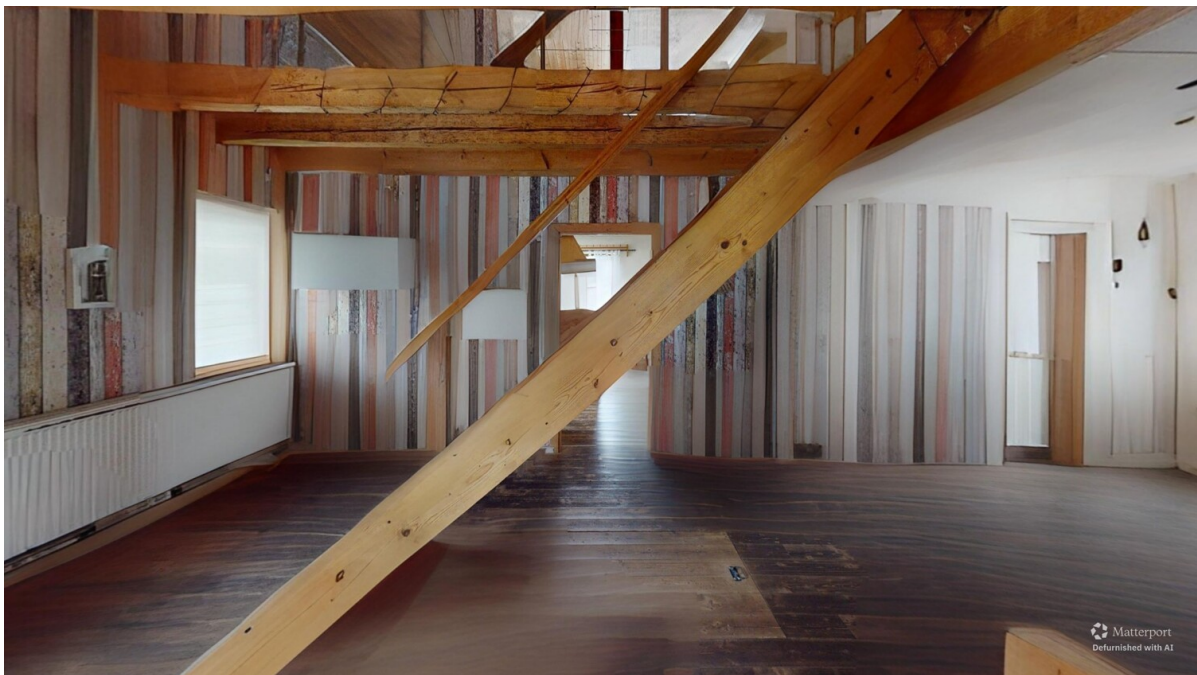
Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η διώροφη κατοικία, της οποίας η αρχική κατασκευή πιστεύεται ότι χρονολογείται γύρω στο 1900, έχει υποστεί αρκετές στοχαστικές επεκτάσεις και ανακαινίσεις τις τελευταίες δεκαετίες - συμπεριλαμβανομένων προσθηκών το 1968, ενός επιπλέον ορόφου το 1972 και ενός γκαράζ με πέργκολα το 1983. Ο πιο πρόσφατος εκσυγχρονισμός πραγματοποιήθηκε το 2023 και περιελάμβανε την αντικατάσταση του κεντρικού συστήματος θέρμανσης με ξύλα, φέρνοντας το σπίτι σε σύγχρονα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης. Τέσσερα ηλιακά πάνελ παρέχουν φιλικό προς το περιβάλλον ζεστό νερό. Με εμβαδόν διαβίωσης περίπου 294 τ.μ. και μέγεθος οικοπέδου περίπου 1.188 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για διάφορες διαμορφώσεις διαβίωσης. ****Επιλογές Διάταξης και Χρήσης**** Η διαρρύθμιση εκτείνεται σε τρία επίπεδα, δημιουργώντας ποικίλες δυνατότητες χρήσης. Το σπίτι διαθέτει πέντε δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων υπνοδωματίων, δύο μπάνιων, επιπλέον τουαλέτες επισκεπτών και στους δύο κύριους ορόφους και μια ολοκληρωμένη σοφίτα. Στο ισόγειο, μπαίνετε πρώτα σε έναν διάδρομο, από τον οποίο μπορείτε να έχετε πρόσβαση στην κουζίνα με τραπεζαρία με έναν παρακείμενο χώρο καθιστικού/εργασίας, το σαλόνι και μια τουαλέτα επισκεπτών. Απευθείας από το σαλόνι, μπαίνετε στο υπνοδωμάτιο, το οποίο οδηγεί σε ένα μοντέρνο ντους με τουαλέτα. Ο επάνω όροφος, προσβάσιμος ξεχωριστά μέσω εξωτερικής σκάλας, διαθέτει μια ευρύχωρη τραπεζαρία/καθιστικό με ευέλικτες επιλογές διαρρύθμισης, μια πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα με νησίδα μαγειρέματος, τρία υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο με ντους, μπανιέρα και τουαλέτα. Μια μεγάλη σκεπαστή βεράντα (πέργκολα) ολοκληρώνει την προσφορά. Ιδιαίτερα πρακτική είναι η επιπλέον τουαλέτα/δωμάτιο επισκεπτών, η οποία επιτρέπει ευέλικτη χρήση και παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Από την τραπεζαρία/καθιστικό, μια ανοιχτή ξύλινη σκάλα οδηγεί στη σοφίτα σε στιλ σοφίτας (περίπου 120 τ.μ.), η οποία είναι ιδανική ως ευρύχωρο σαλόνι, στούντιο, γραφείο ή δωμάτιο χόμπι. Ο ανοιχτός σχεδιασμός

δημιουργεί μια ευχάριστη αίσθηση χώρου και ευέλικτες δυνατότητες επίπλωσης. Το μερικό υπόγειο, προσβάσιμο από το διαμέρισμα του ισογείου, διαθέτει πρωσική θολωτή οροφή και προσφέρει ιδανική αποθήκευση για φρούτα και λαχανικά. Το υπόστεγο με ξύλα (που αρχικά χρησιμοποιούνταν ως στέγαστρο αυτοκινήτων) που βρίσκεται ακριβώς μπροστά από το λεβητοστάσιο εξασφαλίζει μικρές αποστάσεις για το άναμμα της φωτιάς. ****Χαρακτηριστικά και Επιπλέον**** Αυτή η δώροφη κατοικία διαθέτει καλοδιατηρημένα χαρακτηριστικά και ευέλικτες επιλογές χρήσης. Το διπλό γκαράζ και ένας ευρύχωρος, κεκλιμένος εξωτερικός χώρος προσφέρουν επιπλέον άνεση, είτε για οχήματα, κηπουρική είτε για δραστηριότητες αναψυχής. Η ήσυχη τοποθεσία παρέχει ιδιωτικότητα και ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Το ακίνητο είναι προς το παρόν ενοικιασμένο. Σημείωση: Οι εικόνες έχουν υποστεί ψηφιακή επεξεργασία και δεν περιλαμβάνουν την επίπλωση των ενοικιαστών. Ο σεβασμός της ιδιωτικότητας των ενοικιαστών είναι πολύ σημαντικός για εμάς. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για την επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com