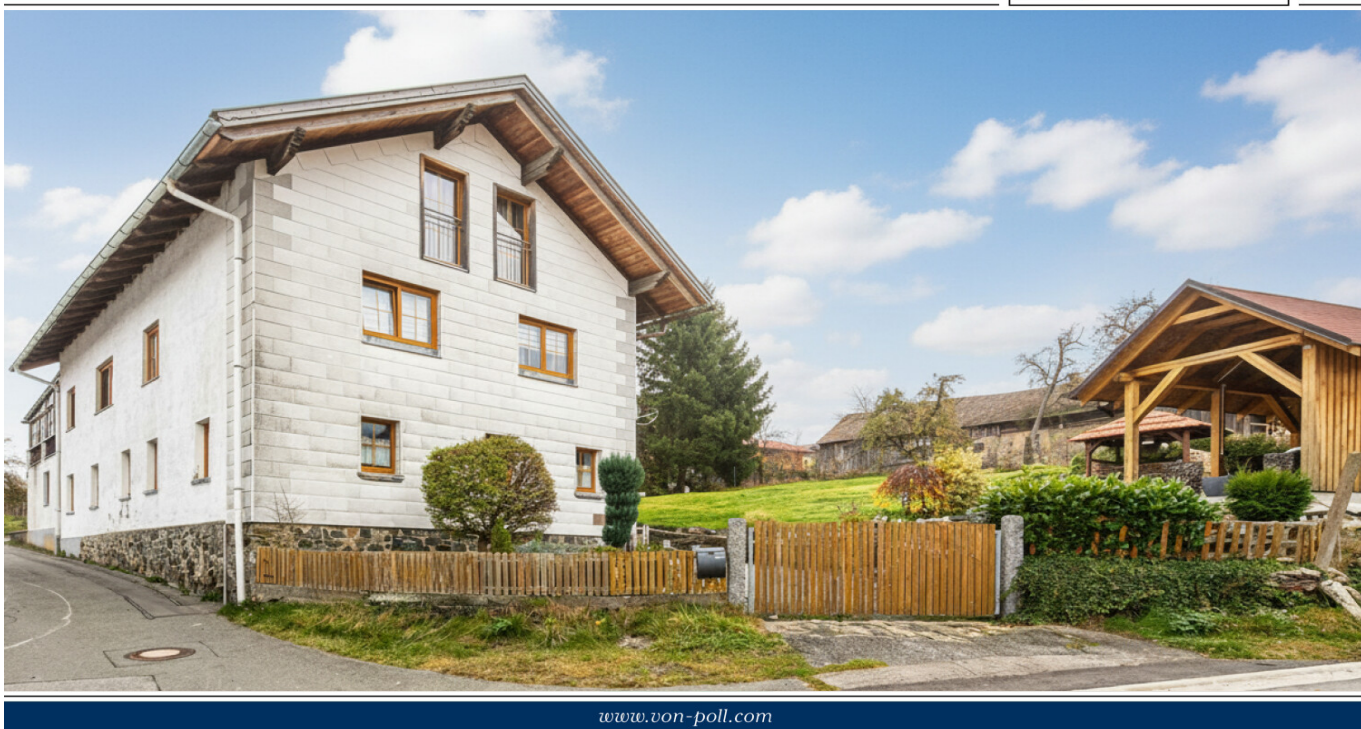


Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

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

Αριθμός ακινήτου: 25201120



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 245.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 294 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.188 m²

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

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

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

?? ??? ??????

???????	25201120	???? ?	245.000 EUR
???????	ca. 294 m ²	???????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????	??????????	???????????	2023
???????	5	???????	??????
????????? ?	4	???????	??????, WC ??????????, ?????, ?????
???????	2		
???? ?	1900		
???? ?	2 x ??????		

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

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	104.30 kWh/m ² a
?????????? ????????????? ?????? ??	17.11.2035	????????? ????????????? ?????????	D
		???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	2023

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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

???

???? ? ?????? ????????, ?? ????? ? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????
???? ?? 1900, ??? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??
????????????? ?????????? - ?????????????????????? ?????????? ?? 1968, ??? ?????????? ?????? ??
1972 ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?? 1983. ? ?? ?????????? ??????????????????
????????????????????? ?? 2023 ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ??????????
????????????? ?????????? ?? ???, ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????? ??????????????
?????????. ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ????. ??
????????? ?????????? ????????? 294 ??. ?? ?????????? ?????????? ????????? 1.188 ??., ?? ?????????
????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????. *????????? ?????????? ??
????????* ? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????, ?????????????????? ??????????
????????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??????, ?????????????????????????? ??????????
?????????????????, ?? ??????, ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?? ??????
????????? ?? ?? ?????????????????? ??????. ?? ??????, ?????????? ?????? ?? ?????? ??????????, ??
?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??????????????
????? ?????????????/?????????, ?? ?????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ?????????? ?? ??
?????, ?????????? ?? ??????????????, ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????? ?? ??????????. ?
????? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????, ?????????? ?? ??????????
????????????????/????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????, ?? ?????? ??????????????
????????? ?? ?????? ?????????????????, ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????, ?????????? ??
?????????. ?? ?????? ?????????? ?????? (????????) ?????????????? ?? ??????????. ??????????
????????? ?????? ? ?????????? ?????????????/????????? ?????????????, ? ?????? ?????????????? ??????????
????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????. ?? ?? ?????????????????/????????????, ??
????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????? (???????? 120 ??.), ? ?????? ??????
????????? ?? ?????????? ??????, ?????????, ????????? ? ?????????? ??????. ? ?????????? ??????????????
????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????. ??
????????? ??????, ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ??????????, ?????????? ?????????? ??????
????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?? ?????
(?? ?????? ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????????????) ?? ?????????? ?????????? ??????????
?? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ??????
????????????????????? ?? ????????? ?????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????????
????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????. ?? ?????? ?????? ?? ?????? ??????????,
????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??????, ?? ?? ??????, ??????????
????? ?? ?????????????????????? ??????????. ? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??
????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????? ??????????????????
?????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????????????? ???
????????????? ?? ??????????????. ? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????? ??????
????????????? ?? ??????. ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ? ?

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

Αριθμός ακινήτου: 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

Αριθμός ακινήτου: 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.

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

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

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

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

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

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

www.von-poll.com