

Luhe-Wildenau / Neudorf

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit schöner Aussicht

Αριθμός ακινήτου: 26491002



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 680.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 158 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 906 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26491002</b>	???? ??????	<b>680.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	<b>5</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>3</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????			<b>MwSt.) des</b>
??????????	<b>2</b>		<b>beurkundeten</b>
???? ?????????????	<b>2022</b>	????????? ?????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ?????????????	<b>2 x ?????????? ???</b>		?????? ????????
	<b>?????????????</b>		

Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

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

????????? ?????????	?????????? ???? ?	????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?	????? ???? ? ???? / ????	????? ???? ?????????	19.82 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	03.03.2036	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ???? ?	????? ???? ? ???? / ????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	2022

Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



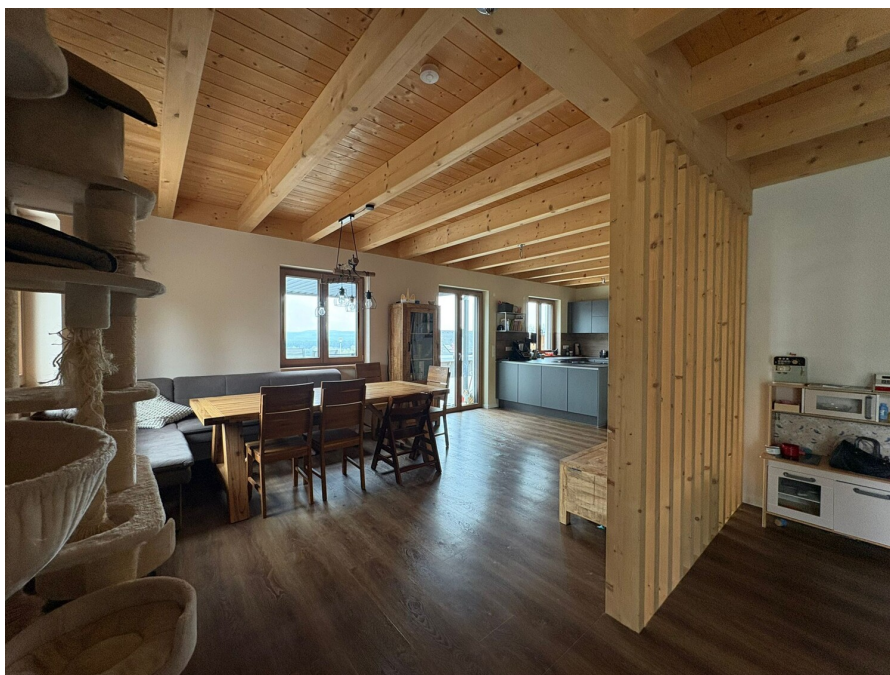
Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



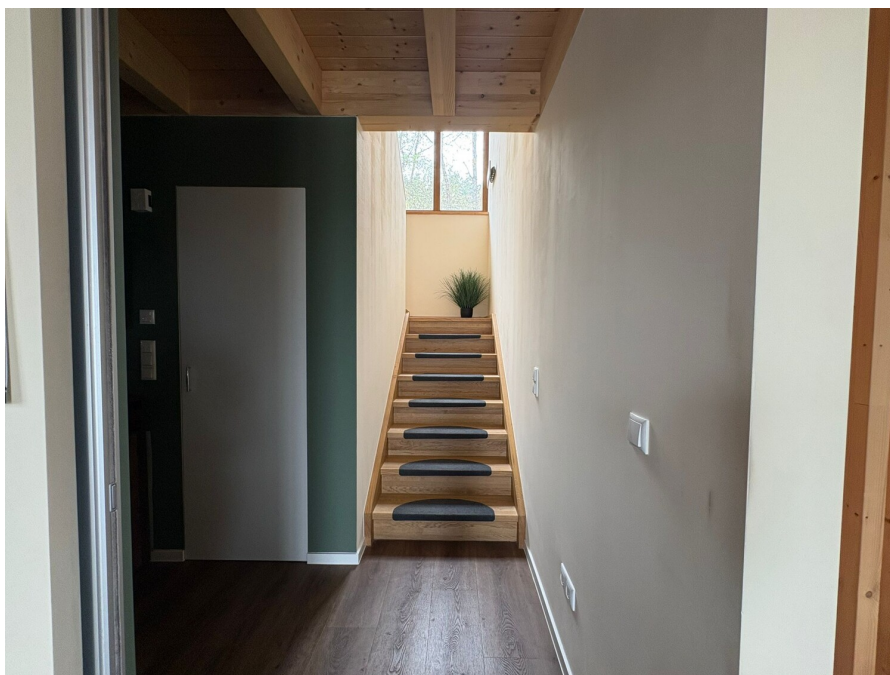
Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf

?? ???????

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 09.08.2020, novelliert am 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registriernummer: BY-2026-006249738      3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent(m<sup>2</sup>-a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H  
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

---

**Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger *	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie \***

A | B | C | D | E | F | G | H  
1 | 15 | 35 | 75 | 125 | 175 | 250 | >250

Die modelliert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* gegebenenfalls auch Leerdachschicht, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh  
\* Eine Erdwärmepumpe, Mehr-Mehrfachhaus

**Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf**

**???** **?????** **?????????**

Dieses moderne Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 906 m<sup>2</sup> und eignet sich hervorragend für alle, die Wert auf Komfort, zeitgemäße Ausstattung und hochwertige Bauweise legen. Das im Jahr 2022 fertiggestellte Objekt befindet sich in neuwertigem Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an Ausstattung und Wohnqualität.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als persönlicher Rückzugsort, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Badezimmer ergänzt das Raumangebot und sorgt für Komfort im Alltag.

Das Haus stammt aus dem Baujahr 2022 und befindet sich, entsprechend seinem jungen Alter, auf technisch und energetisch aktuellem Stand. Bei dem Haus handelt es sich um ein KFW 40 Effizienzhaus.

Bei der Ausstattung wurde auf gehobene Qualität großer Wert gelegt, was sich in den verwendeten Materialien sowie den durchdachten Details widerspiegelt. Die gesamte moderne Technik entspricht aktuellen energetischen Anforderungen. Die Kombination verschiedener Heizungssysteme: Wärmepumpe mit Zentralheizung, Fußbodenheizung sowie eine zentrale Lüftungsanlage gewährleisten effizientes und angenehmes Raumklima in allen Bereichen des Hauses. Das schafft nicht nur behagliche Temperaturen zu jeder Jahreszeit, sondern schon zudem langfristig die Umwelt und die Nebenkostenabrechnung. Hochwertige Ausstattung und eine moderne Bauweise bieten eine solide Grundlage für langfristigen Werterhalt und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl in allen Lebenslagen.

Auf dem Dach befindet sich eine 8,9 KW große PV-Anlage, welche durch einen 10 KW großen Batteriespeicher ergänzt wird. Im Carport stehen zwei Ladeanschlüsse mit je 11 KW zur Verfügung.

Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 906 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs – ganz gleich, ob Sie Ihren eigenen Garten anlegen, zusätzliche Freizeithbereiche schaffen oder einfach den Platz für sich nutzen möchten.

Der offene Grundriss sorgt zusammen mit dem Lichteinfall, den großen Fensterflächen und dem durchdachten Raumkonzept für eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die funktionale Raumaufteilung wird sowohl Familienleben als auch Privatsphäre auf optimale

**Weise miteinander verbunden. Dank der modernen Architektur und den hochwertigen Ausstattungsdetails bietet das Einfamilienhaus eine Umgebung, die den Ansprüchen des zeitgemäßen Wohnens gerecht wird.**

**Das Gebäude ist fertiggestellt und bezugsbereit, Sie können somit direkt mit der individuellen Gestaltung Ihrer neuen Wohnräume beginnen.**

**Wenn Sie Wert auf moderne Architektur, durchdachtes Wohnen und hochwertige Ausstattung legen, bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus ein attraktives Angebot. Die Kombination aus Größe, zeitgemäßer Technik und großzügigem Grundstück schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für ein neues Zuhause.**

**Derzeit wird in Neudorf das Glasfaser ausgebaut und ist somit in naher Zukunft verfügbar.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf**

**???** **???** **???** **???????????**

Neudorf bei Luhe-Wildenau besticht durch seine idyllische ländliche Lage, die Familien ein naturnahes und zugleich sicheres Umfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre und eine überschaubare Infrastruktur aus, die ein harmonisches Leben abseits der Hektik der Großstadt ermöglicht. Hier finden Familien die perfekte Balance zwischen Geborgenheit und einer soliden Anbindung an das Umland, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet.

Für Familien mit Kindern ist die Versorgung im Bereich Bildung und Gesundheit besonders wichtig. 2 Kindergärten und 1 Grundschulen sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine verlässliche Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Ärzte in der näheren Umgebung sichergestellt, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe verfügbar ist. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien an der Haltestelle Neudorf, die nur 5 Minuten zu Fuß entfernt liegt, ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Orte und ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur ideal.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, vielseitigen Freizeitangeboten und einer soliden Bildungs- und Gesundheitsversorgung macht Neudorf bei Luhe-Wildenau zu einem besonders attraktiven Lebensort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier findet Ihre Familie den Raum, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Αριθμός ακινήτου: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf**

**????? ????????????**

**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: 26491002 - 92706 Luhe-Wildenau / Neudorf**

**?????????? ???? ????????????**

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

**Jürgen Koller**

---

**Schustermooslohe 49, 92637 Weiden i.d.Opf.**

**Tel.: +49 961 - 35 201**

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

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

---

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