

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Bájos kétlakásos ház loft stílusú tetotér-beépítéssel, csendes helyen

VP azonosító: 25201120



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

VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 294 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.188 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Áttekintés

VP azonosító	25201120
Hasznos lakótér	ca. 294 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	260.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	104.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





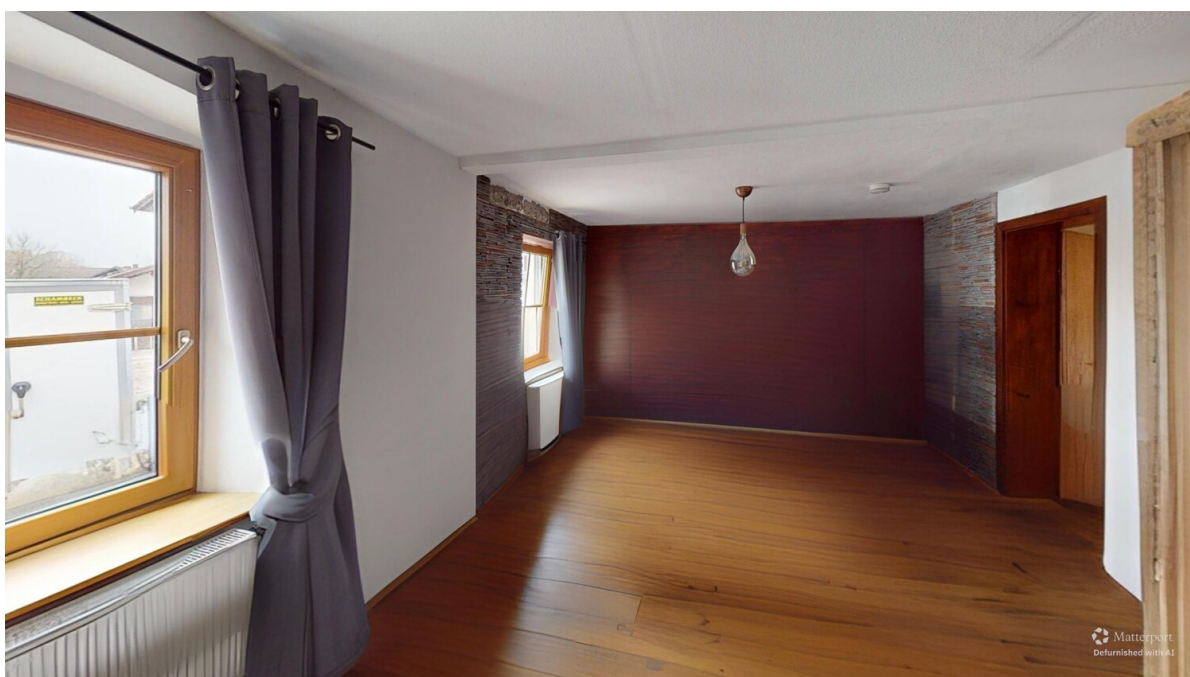
VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

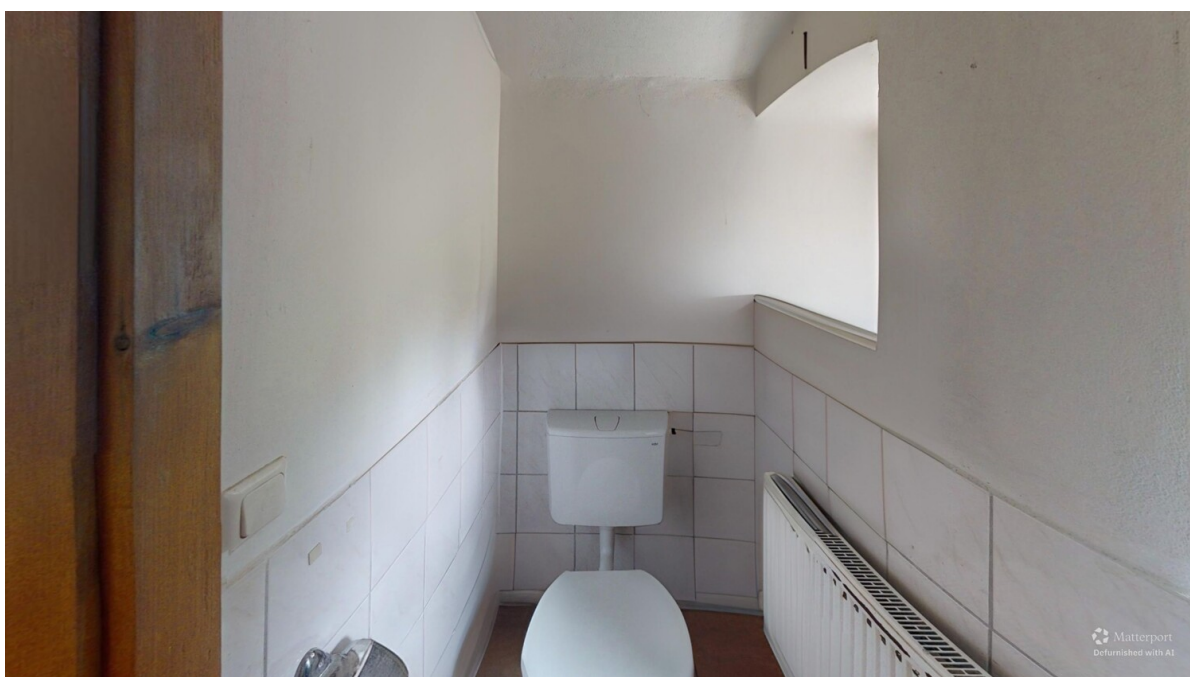
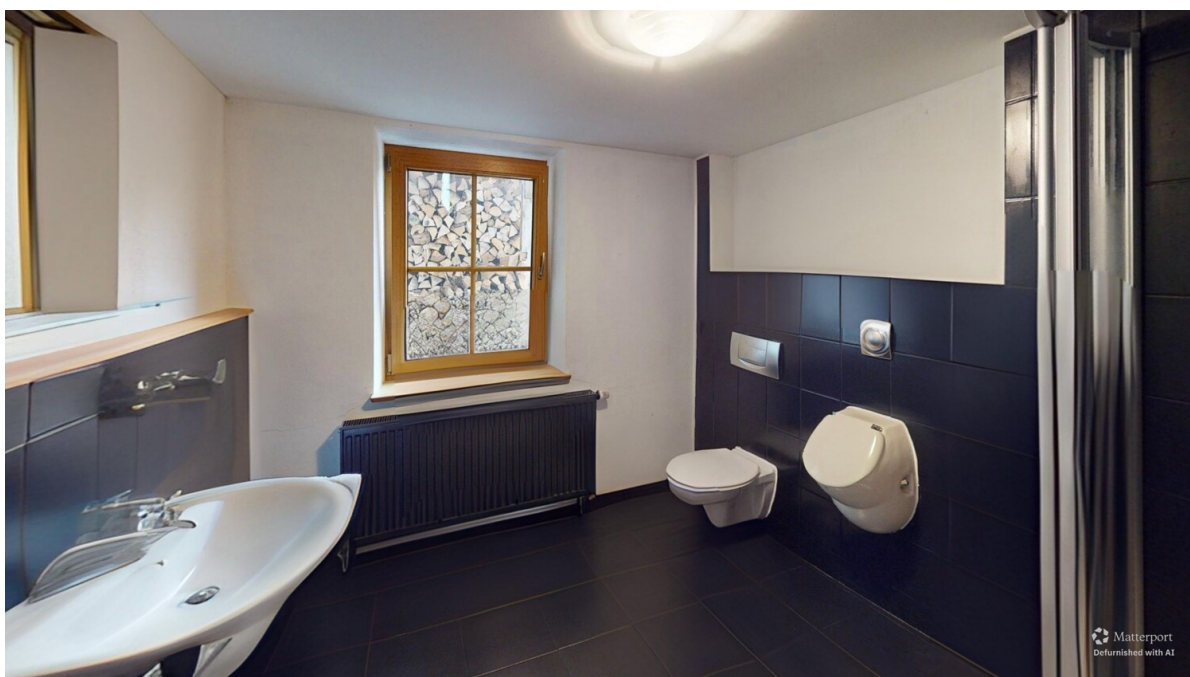
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





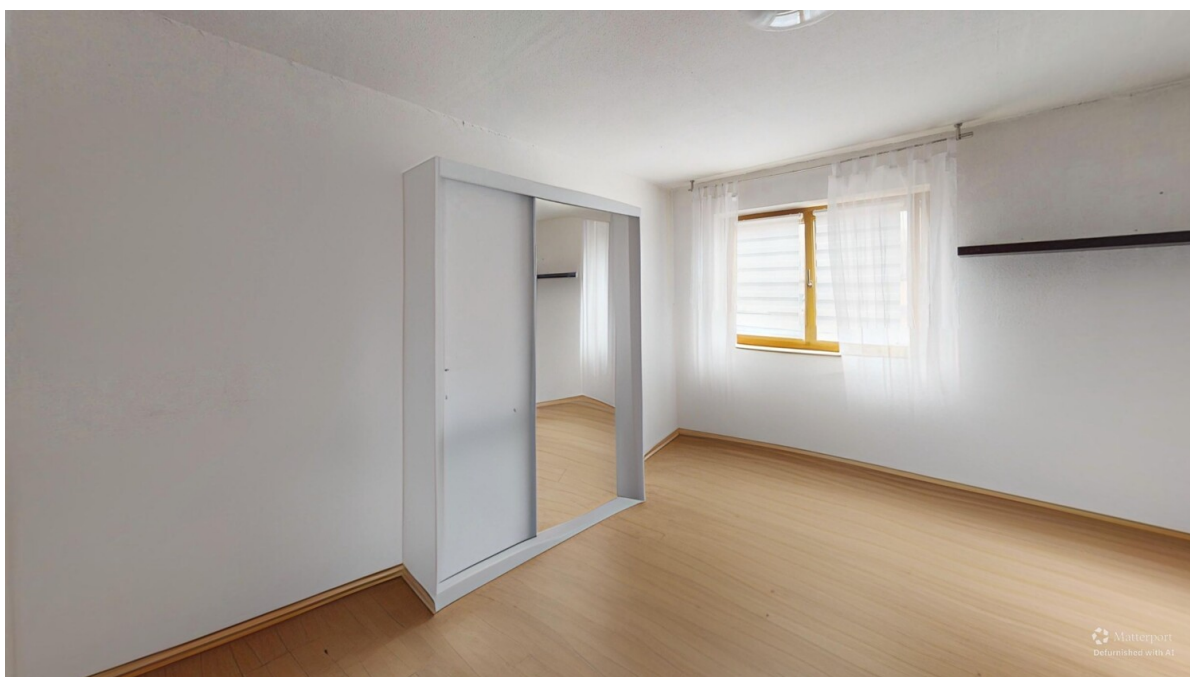
VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

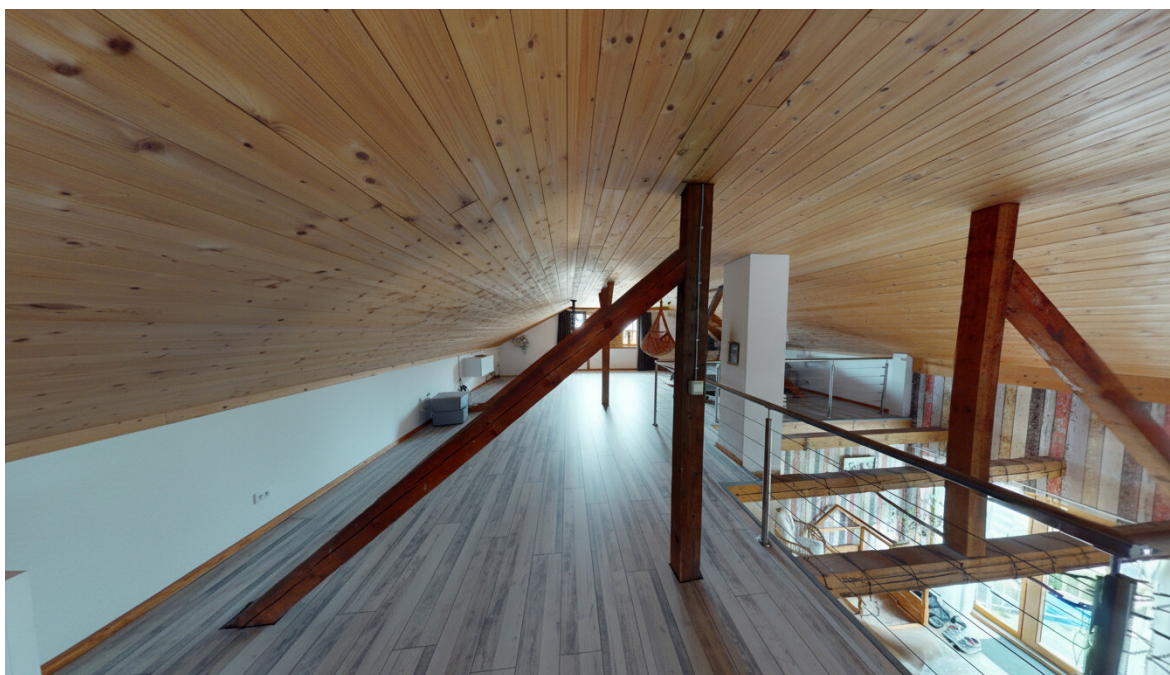
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Az első benyomás

Ez a kétlakásos ház, amelynek eredeti építése feltehetően 1900 körülre nyúlik vissza, az elmúlt évtizedekben számos átgondolt bővítésen és felújításon esett át – beleértve az 1968-as bővítéseket, az 1972-es emeletráépítést és az 1983-as pergolás garázst. A legutóbbi modernizációra 2023-ban került sor, amelynek során a központi fűtési rendszer is lecserélték, így a ház megfelel a modern energiahatékonysági szabványoknak. Négy napelem biztosítja a környezetbarát meleg vizet. A körülbelül 294 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a körülbelül 1188 m<sup>2</sup>-es telekmérettel az ingatlan bőséges helyet kínál a különféle lakhatási elrendezésekhez. **\*\*Elrendezési és használati lehetőségek\*\*** Az elrendezés három szinten húzódik, így változatos használati lehetőségeket teremt. A házban öt szoba található, köztük négy hálószoba, két fürdőszoba, további vendégmosdók mindkét fő szinten, valamint egy kész padlás. A földszinten eloször egy folyosóra lépünk, ahonnan az étkezős konyhába, a hozzá tartozó nappali/munkasarokkal, a nappaliba és egy vendégmosdóba jutunk. Közvetlenül a nappaliból jutunk be a hálószobába, ahonnan egy modern, zuhanyzós fürdőszoba WC-vel nyílik lehetőség. A felső szinten, amely külön, külső lépcsőn keresztül közelíthető meg, tágas étkező/nappali található sokoldalú elrendezési lehetőségekkel, egy teljesen felszerelt konyha fozoszigettel, három hálószoba, valamint egy fürdőszoba zuhanyzóval, fürdőkáddal és WC-vel. Egy tágas, fedett terasz (pergola) teszi teljessé a kínálatot. Különösen praktikus a további vendég-WC/háztartási helyiség, amely rugalmas használatot tesz lehetővé és extra tárolóhelyet biztosít. Az étkező/nappaliból egy nyitott falépcső vezet a loft stílusúv átalakított padlásra (kb. 120 m<sup>2</sup>), amely ideális tágas nappalinak, műteremnek, irodának vagy hobbiszobának. A nyitott alaprajz kellemes térérzetet és rugalmas berendezési lehetőségeket teremt. A földszinti lakásból megközelíthető részleges pince porosz boltozatos mennyezettel rendelkezik, és ideális tárolást kínál gyümölcsök és zöldségek számára. A kazánház előtt közvetlenül található fészer (eredetileg gépkocsibeállóként használták) rövid távolságokat biztosít a tüzrakáshoz. **\*\*Jellemzők és extrák\*\*** Ez a kétlakásos ház jól karbantartott tulajdonságokkal és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel büszkélkedhet. A dupla garázs és a tágas, lejtős kültéri terület további kényelmet kínál, legyen szó gépjárműről, kertészkedésről vagy szabadidős tevékenységekről. A csendes elhelyezkedés biztosítja a magánéletet és a kellemes lakókörnyezetet. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva. Megjegyzés: A képek digitálisan feldolgozottak, és nem tartalmazzák a bérlok berendezését. A bérlok magánéletének tiszteletben tartása nagyon fontos számunkra. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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