

Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Affascinante casa bifamiliare con mansarda trasformata in loft in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25201120



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.188 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201120	Prezzo d'acquisto	260.000 EUR
Superficie netta	ca. 294 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>legno</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.11.2035</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>104.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2023</b>

Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



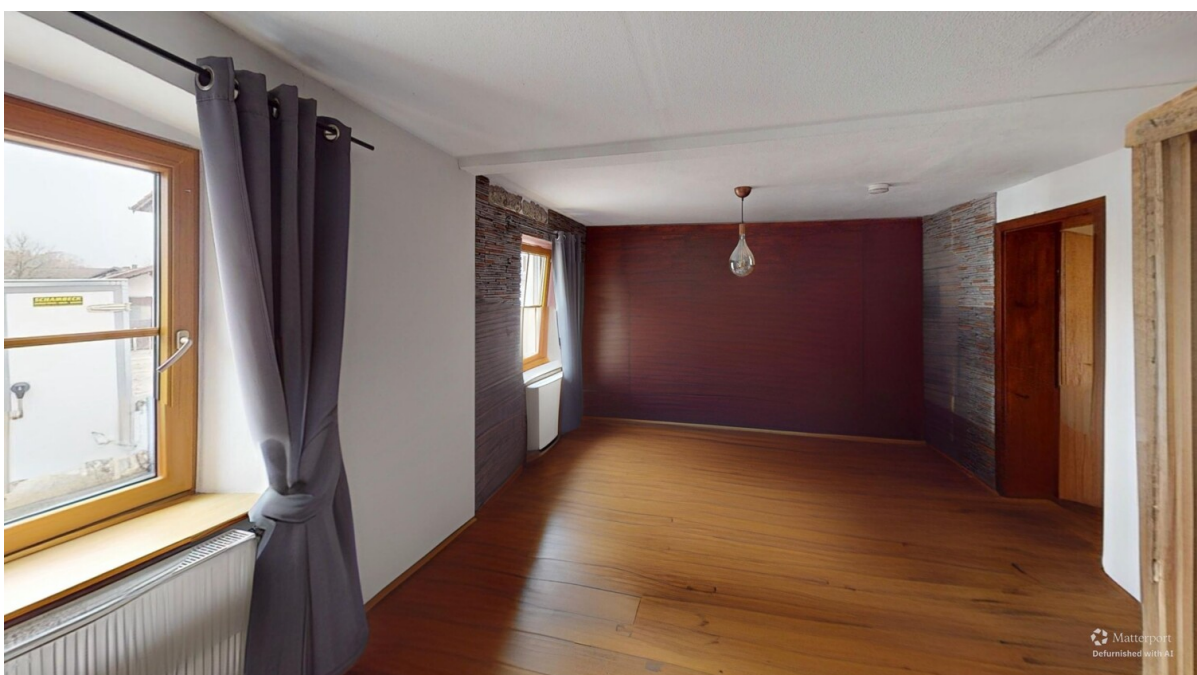
Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



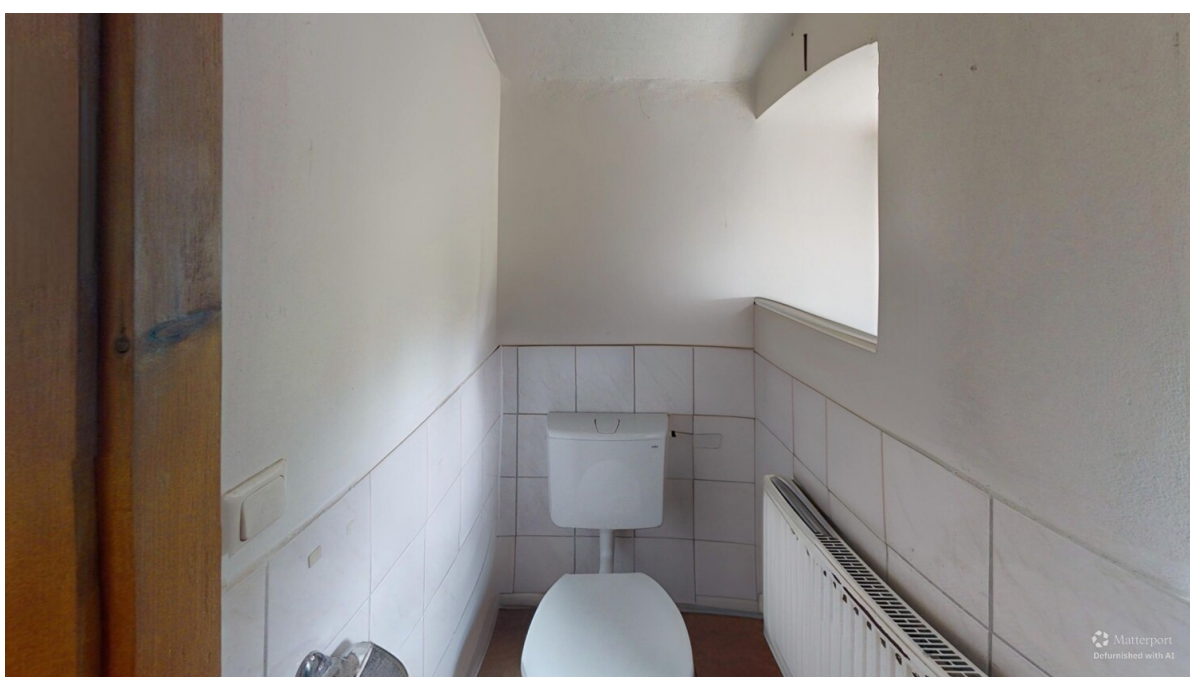
Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



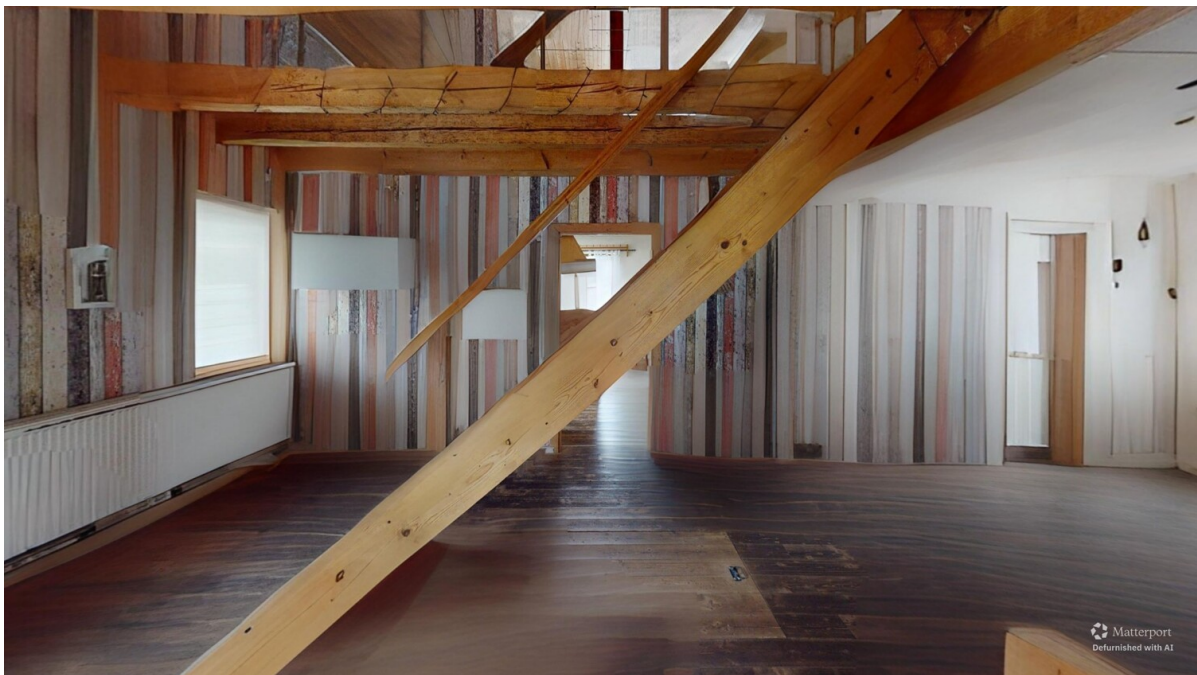
Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



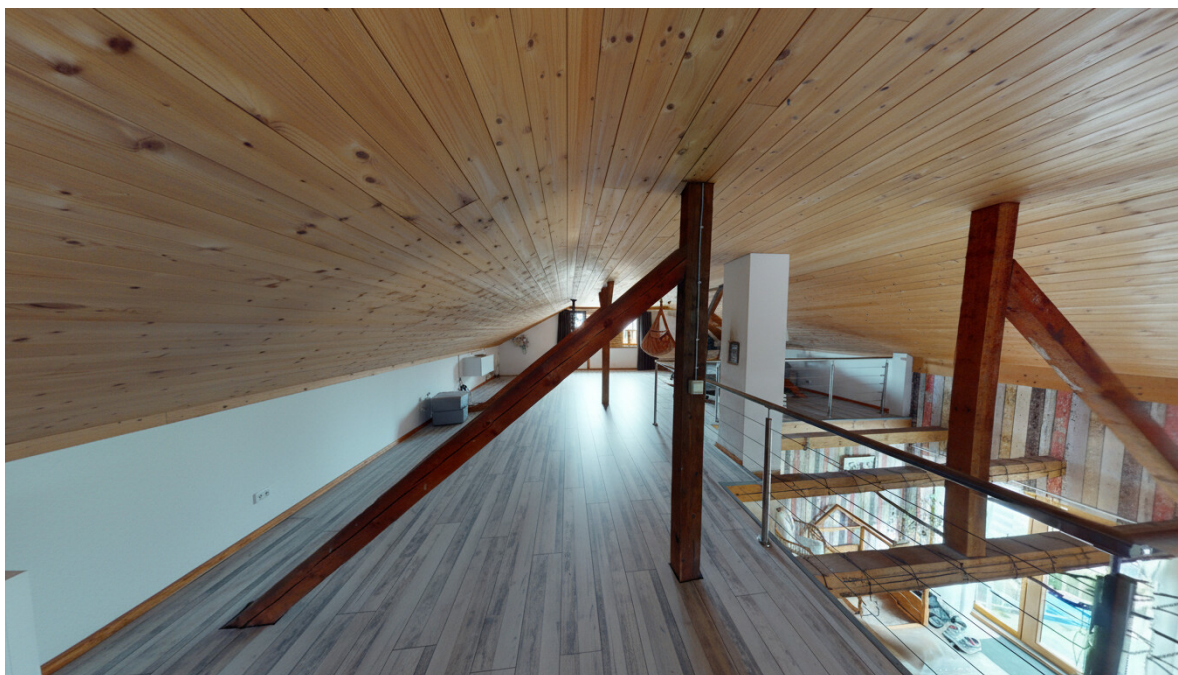
Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, la cui costruzione originale si ritiene risalga al 1900 circa, ha subito diversi ampliamenti e ristrutturazioni ponderate negli ultimi decenni, tra cui ampliamenti nel 1968, un piano in più nel 1972 e un garage con pergolato nel 1983. L'ammodernamento più recente è avvenuto nel 2023 e ha incluso la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a legna, adeguando la casa ai moderni standard di efficienza energetica. Quattro pannelli solari forniscono acqua calda sanitaria a basso impatto ambientale. Con una superficie abitabile di circa 294 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 1.188 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. **\*\*Disposizione e opzioni di utilizzo\*\*** La disposizione si estende su tre livelli, creando diverse possibilità di utilizzo. La casa dispone di cinque stanze, tra cui quattro camere da letto, due bagni, ulteriori servizi igienici per gli ospiti su entrambi i piani principali e una soffitta rifinita. Al piano terra, si accede innanzitutto a un corridoio, da cui si accede alla cucina abitabile con adiacente zona giorno/studio, al soggiorno e a un bagno per gli ospiti. Direttamente dalla zona giorno si accede alla camera da letto, che conduce a un moderno bagno con doccia e WC. Il piano superiore, accessibile separatamente tramite una scala esterna, comprende un'ampia zona pranzo/soggiorno con versatili opzioni di layout, una cucina completamente attrezzata con isola di cottura, tre camere da letto e un bagno con doccia, vasca e WC. Un'ampia terrazza coperta (pergolato) completa l'offerta. Particolarmente pratico è l'ulteriore bagno per gli ospiti/lavanderia, che consente un utilizzo flessibile e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Dalla zona pranzo/soggiorno, una scala in legno a vista conduce alla mansarda in stile loft (circa 120 m<sup>2</sup>), ideale come spaziosa zona giorno, studio, ufficio o sala hobby. Il design open space crea una piacevole sensazione di spazio e offre possibilità di arredamento flessibili. La parte seminterrata, accessibile dall'appartamento al piano terra, presenta un soffitto a volta prussiano e offre un deposito ideale per frutta e verdura. La legnaia (originariamente utilizzata come posto auto coperto) situata proprio di fronte al locale caldaia garantisce brevi distanze per alimentare il fuoco. **\*\*Caratteristiche e extra\*\*** Questa casa bifamiliare vanta caratteristiche ben tenute e opzioni di utilizzo versatili. Il garage doppio e un'ampia area esterna in pendenza offrono ulteriore comodità, sia per i veicoli, il giardinaggio o le attività ricreative. La posizione tranquilla garantisce privacy e un ambiente abitativo piacevole. L'immobile è attualmente affittato. Nota: le immagini sono state ritoccate digitalmente e non includono l'arredamento degli inquilini. Il rispetto della privacy degli inquilini è molto importante per noi. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## **Tutto sulla posizione**

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.**

**Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25201120 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut / Lamberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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