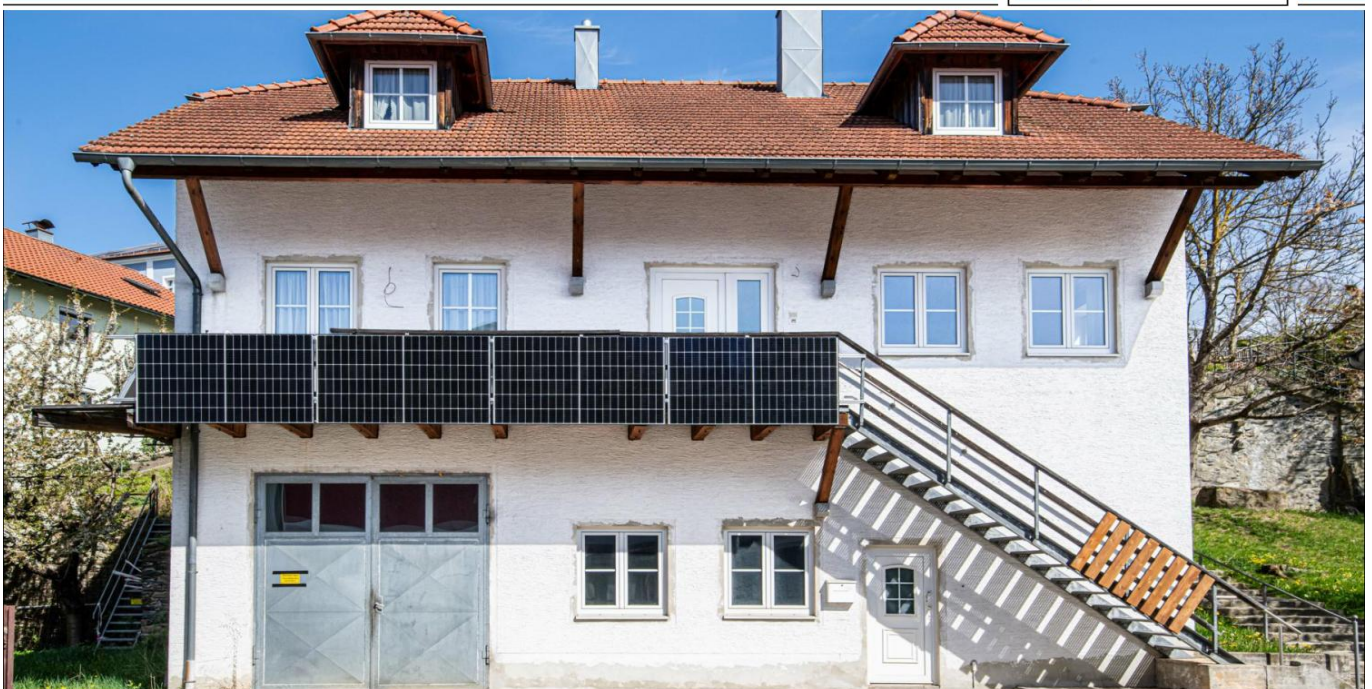


Neukirchen beim Heiligen Blut

# Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Großzügiges Haus mit Werkstatt

Codice oggetto: 26201036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 219.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204,44 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 619 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

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

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201036
Superficie netta	ca. 204,44 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	219.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 103 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

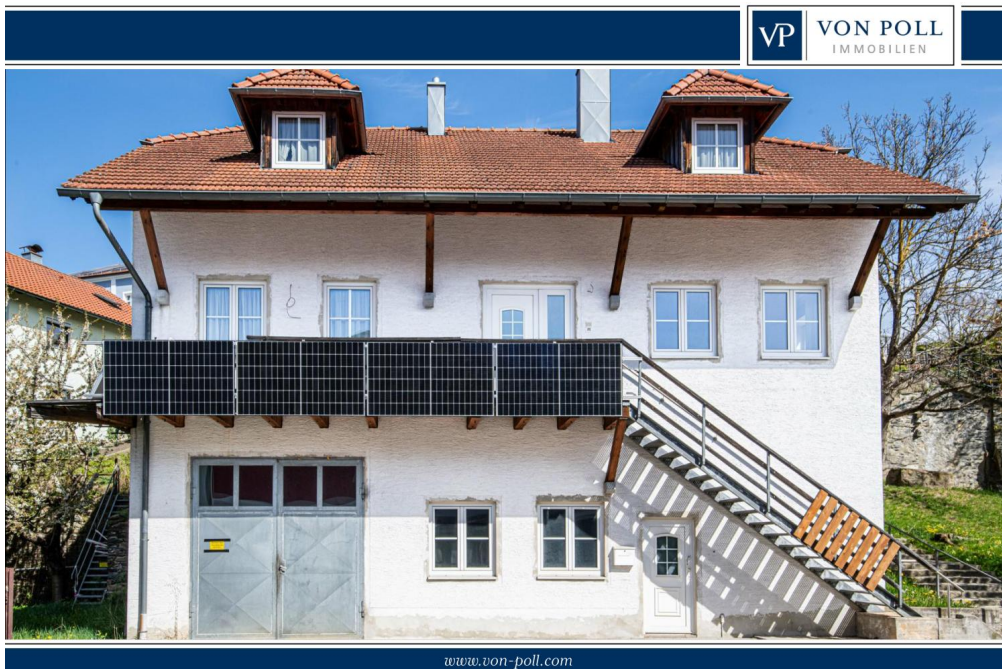
## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.05.2036</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Combustibile liquido</b>

<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>102.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1998</b>

Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



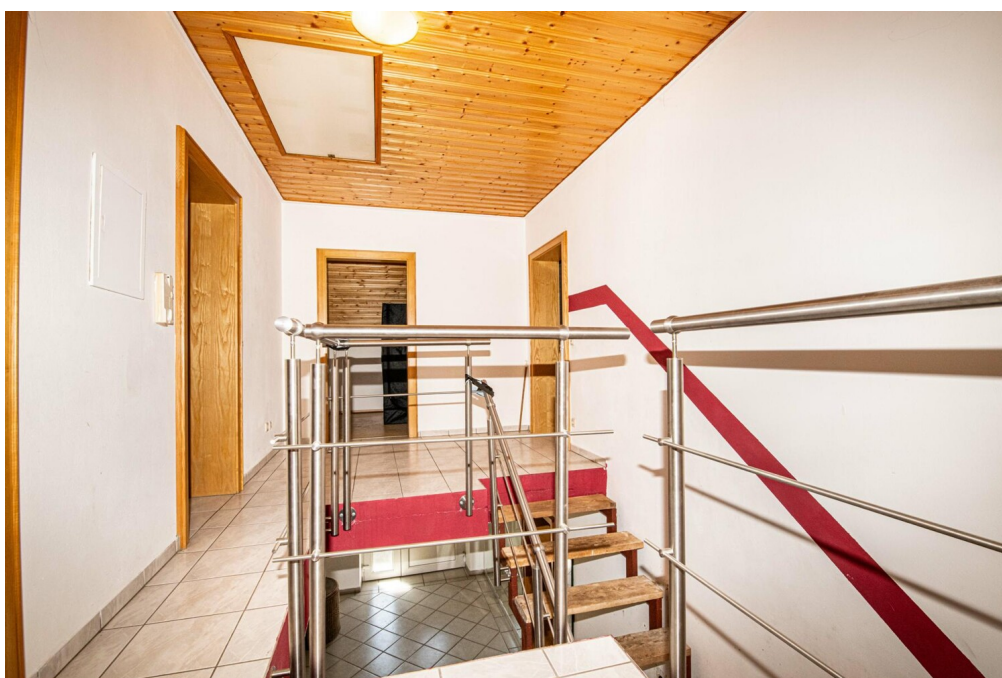
Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



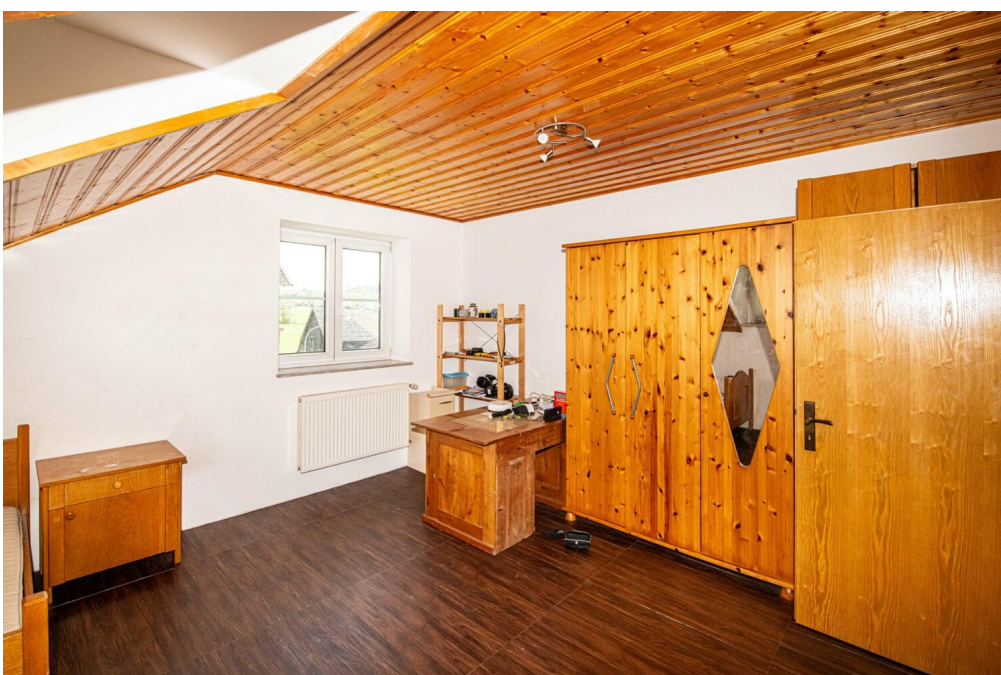
Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



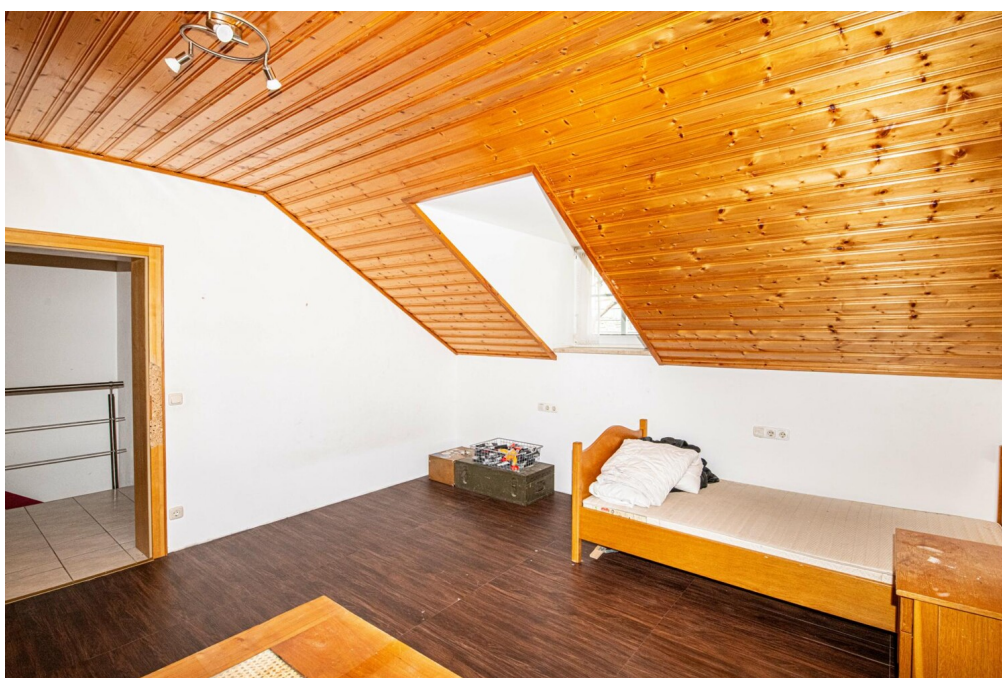
Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

-  Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin – wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.
-  Viele geprüfte Kaufinteressenten bereits vorhanden
-  Schnelle und diskrete Vermarktung möglich
-  Kostenlose & unverbindliche Bewertung
-  Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zum Abschluss

 Jetzt unverbindlich beraten lassen! **0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

 Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham  [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)  [www.von-poll.com/cham](http://www.von-poll.com/cham)

Viele Immobilien werden verkauft, bevor sie online erscheinen. Verpassen Sie diese Chance nicht!

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Una prima impressione**

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 619 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eignet sich insbesondere für Käufer, die eigene Ideen und Modernisierungswünsche realisieren möchten.

Das Haus verteilt sich auf mehrere Etagen und präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung für verschiedene Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befinden sich der Heizraum, ein praktischer Nebenraum sowie eine große Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder für handwerkliche Tätigkeiten, bereithält. Der Zugang zur Werkstatt erfolgt direkt von außen, was insbesondere für eine flexible Nutzung und das Einbringen größerer Materialien von Vorteil ist.

Im Obergeschoss findet sich ein umfassend gestalteter Wohnbereich mit Bad, ausgestattet mit Badewanne und einer ebenerdigen Dusche. Hier liegt auch die Küche, die ausreichend Platz für Einbauten und Arbeitsflächen bietet. Das Esszimmer grenzt direkt an die Küche an und schafft Raum für gemeinsame Mahlzeiten. Das Wohnzimmer, ebenfalls auf dieser Etage, lädt zum Verweilen ein. Ein separates Büro ermöglicht konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.

Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer sowie zwei praktische Abstellräume, die für Ordnung sorgen und zusätzlichen Stauraum bieten.

Für wohlige Wärme sorgt eine zentrale Ölheizung, welche die gesamte Immobilie effizient versorgt.

Auf dem Grundstück befindet sich desweiteren eine Garage als auch eine geräumige Scheune, die sich ideal für Lagerzwecke oder zur individuellen Nutzung eignet.

Die Immobilie kombiniert Großzügigkeit, Flexibilität und Ausbaupotenzial. Sie richtet sich an Käufer, die Wert auf ein solides Raumangebot und Gestaltungsspielraum legen. Gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt mit seinen vielfältigen Möglichkeiten persönlich kennenzulernen.

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Tutto sulla posizione**

Neukirchen beim Heiligen Blut besticht als idyllischer Markort im Herzen einer naturnahen Landschaft, die Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt der Ort mit einer soliden Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet und zugleich Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance lässt.

Die familienfreundliche Umgebung wird durch ein vielfältiges Bildungsangebot unterstrichen: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen, die eine qualitativ hochwertige und wohnortnahe Betreuung gewährleisten. Die Nähe zur Bushaltestelle „Neukirchen Hl. Bl., Schule“ (etwa 8 Minuten zu Fuß) ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an weiterführende Einrichtungen und Freizeitangebote. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen eine Allgemeinarztpraxis und eine Apotheke, die nur wenige Schritte entfernt sind, sowie die Spezialklinik Neukirchen, die in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese medizinische Versorgung schafft ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit.

Freizeit und Erholung finden Familien in der unmittelbaren Umgebung in vielfältiger Form: Der Naturbad Neukirchen und mehrere Spielplätze laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Der nahegelegene Alte Sportplatz bietet Raum für sportliche Aktivitäten, während das Feriendorf Am Hohen Bogen und der Kurpark in kurzer Fahrdistanz weitere naturnahe Erholungsorte darstellen. Für den täglichen Bedarf stehen Bio-Läden, Supermärkte wie Rewe und Netto sowie traditionelle Metzgereien zur Verfügung, die fußläufig oder mit dem Bus bequem erreichbar sind. Die Bushaltestellen „Neukirchen Hl. Bl., Walching“ und „Marktstraße“ sind jeweils in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, bietet Neukirchen beim Heiligen Blut eine einzigartige Lebensqualität. Hier wächst Ihre Familie in einer liebevollen Gemeinschaft auf, die Geborgenheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint.

**Codice oggetto: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26201036 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut**

## **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)**