

Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# Einfamilienhaus in Kleinwinklarn

*Número da propriedade: 25230006*



PREÇO DE COMPRA: 284.000 EUR • ÁREA: ca. 110,28 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.220 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25230006                                             |
| Área                   | ca. 110,28 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 2001                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 284.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes                                                   |

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 161.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 04.06.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                     |

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## O imóvel



Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110,28 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Es befindet sich am ruhigen Ortsrand von Kleinwinklarn und erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von etwa 1.225 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch die gelungene Raumaufteilung, die insbesondere für Familien optimal geeignet ist.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer – zwei davon als Kinderzimmer nutzbar. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche ergänzt das Raumangebot. Der große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und stellt den perfekten Treffpunkt für das Familienleben dar. Durch die großen Fensterflächen dringt reichlich Tageslicht in die hellen Räume, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großer Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet, sei es für Kinder zum Spielen oder für Hobbygärtner, die ihre Kreativität ausleben möchten. Direkt am Haus angeschlossen befindet sich eine Terrasse, die sich hervorragend zum Verweilen im Freien während der Sommermonate eignet. Der zum Grundstück gehörende Stellplatz und eine Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

Die ruhige Lage am Ortsrand bietet einen Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt, wobei gleichzeitig eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen gewährleistet ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von Familien und schafft eine angenehme Gemeinschaftsumgebung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses moderne Einfamilienhaus alles bietet, was eine Familie für ein angenehmes und harmonisches Leben benötigt. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, praktischer Ausstattung und einem großen Garten macht es zu einem idealen Zuhause für Familien, die das Leben im Grünen schätzen.

Wenn Sie sich von diesem Angebot angesprochen fühlen, zögern Sie bitte nicht, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich persönlich einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Detalhes do equipamento

- Garage
- Stellplatz vorm Haus
- großer Garten
- Ruhige Ortsrandlage

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Tudo sobre a localização

Kleinwinklarn liegt circa 5 Minuten entfernt von Neunburg v.W..

Mitten im Oberpfälzer Seenland präsentiert sich die charmante Kleinstadt Neunburg vorm Wald mit seiner malerischen, historischen Altstadt. Rund um Neunburg vorm Wald und den umliegenden Gemeinden erstreckt sich ein ausgedehntes Wanderwegenetz. Die regionalen und überregionalen Wander- und Radwege führen durch die traumhafte Natur.

Es finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in Neunburg v.W.. Apotheken, ein Bioladen, Modegeschäfte und ein Intersport sowie ein großes Ärztehaus und mehrere Physiotherapeuten. Zudem gibt es viele Arbeitsplätze im großen Industriegebiet von Neunburg.

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefanie Schubert

---

Nürnberger Straße 1, 92421 Schwandorf

Tel.: +49 9431 - 47 08 908

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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