Neunburg vorm Wald

# Charme trifft Raum: Historischer Gewölbekeller und Kaminfeuer genießen

*Objektnummer: 26201049*




KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120.28 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 390 m²

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26201049 |
| Wohnfläche | ca. 120.28 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 215.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet | Endenergie-verbrauch | 120.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.06.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Elektro | Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

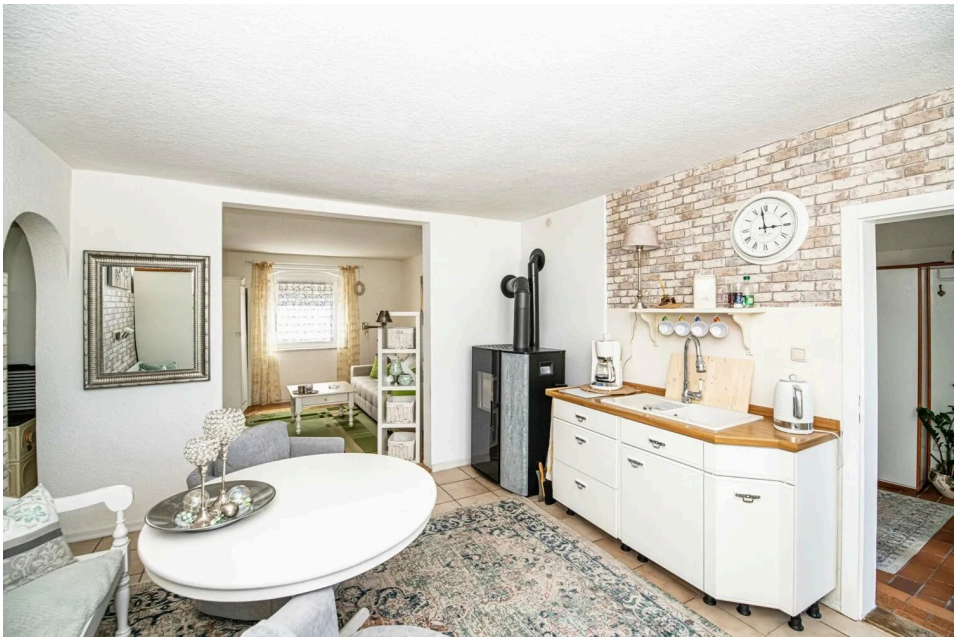
# Die Immobilie

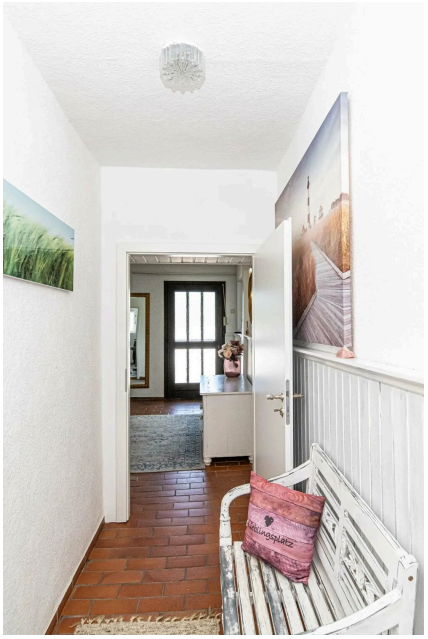





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

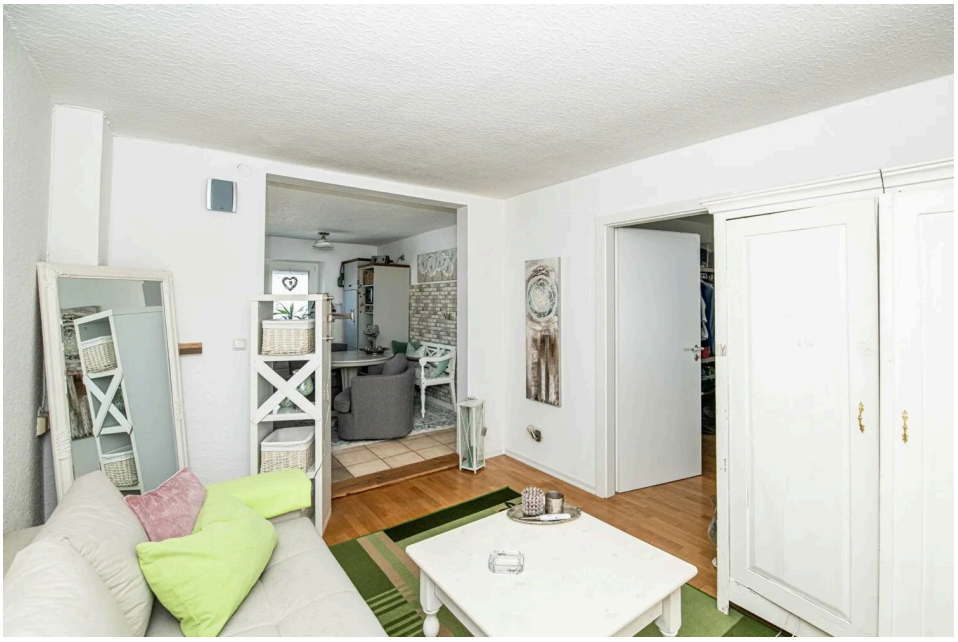
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie

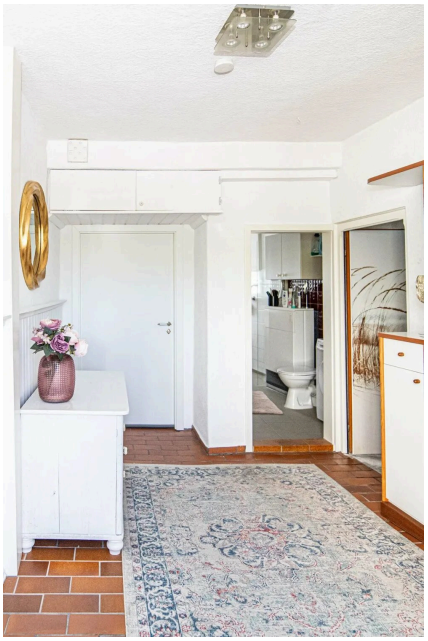




Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

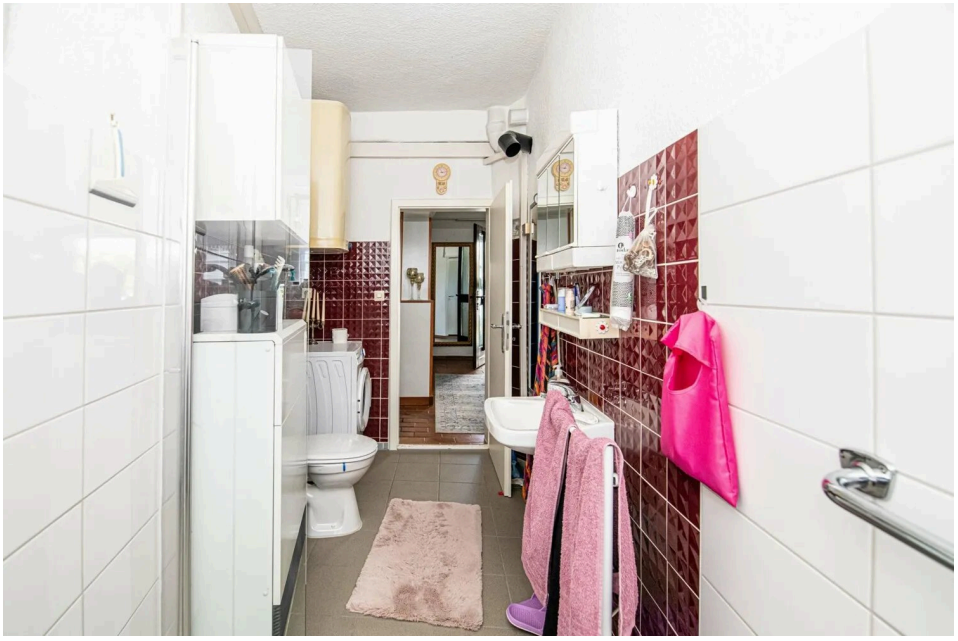
# Die Immobilie

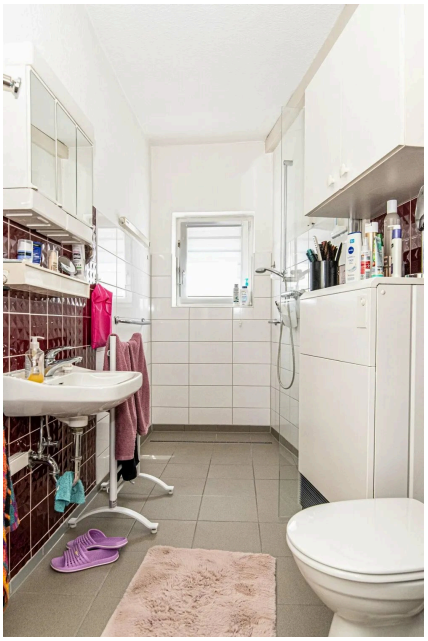




Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

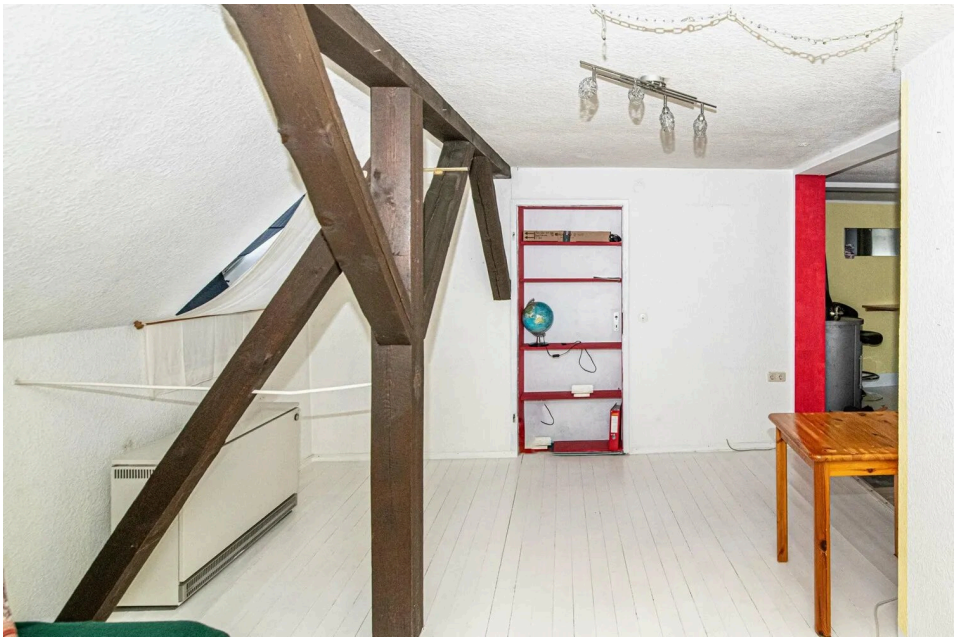
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie

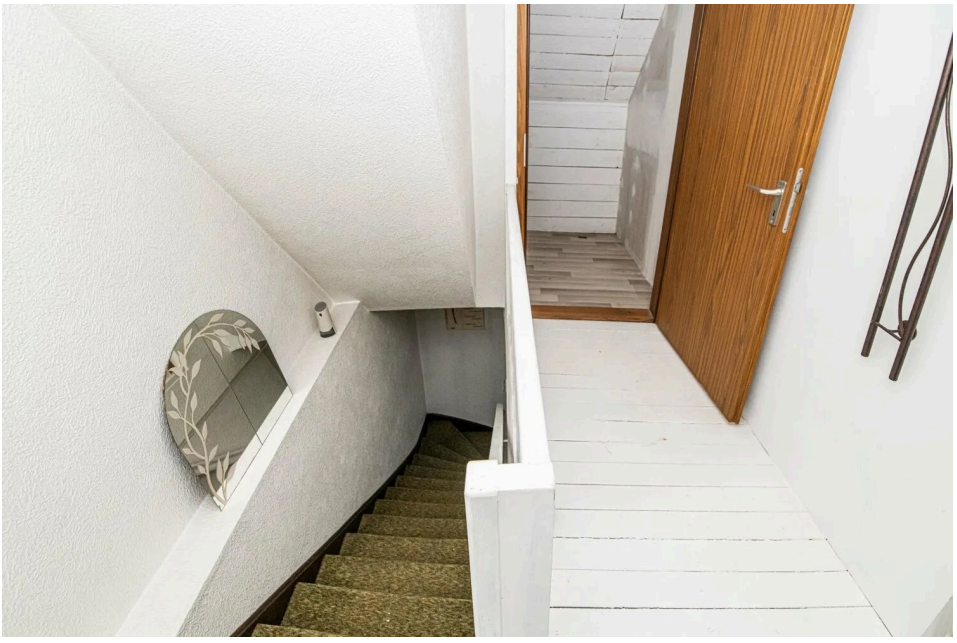




Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

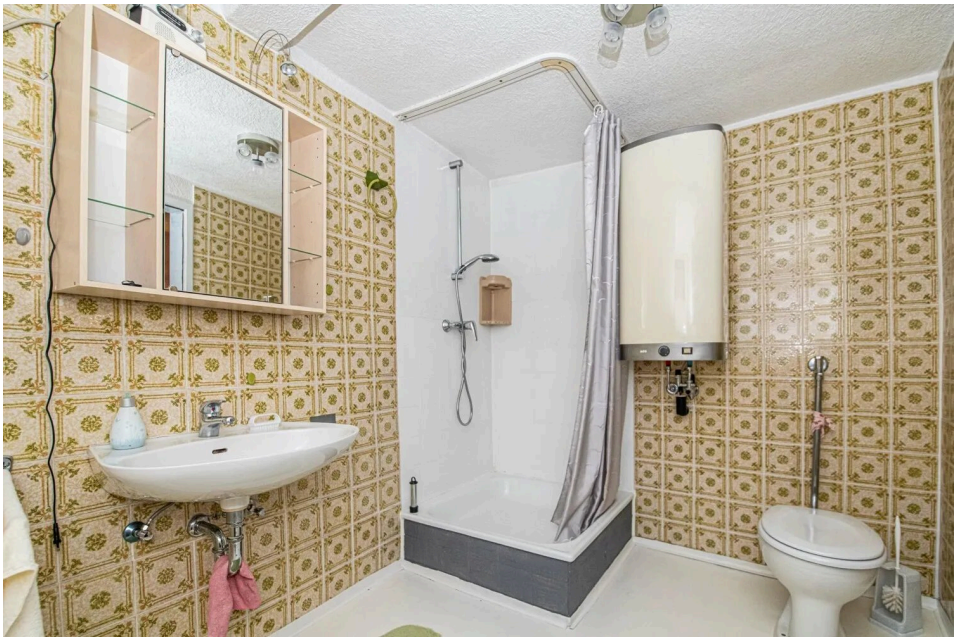
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Die Immobilie



Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einem Grundstück von etwa 390 m². Die Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, und ist somit bestens für Familien sowie Paare geeignet, die Wert auf ausreichend Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und zentrale Lage des Hauses, die sowohl Entspannung als auch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens ermöglicht. Dank des Zuschnitts und der durchdachten Raumaufteilung besteht die Option, das Haus in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Dies schafft zusätzliche Flexibilität, sei es für generationsübergreifendes Wohnen, ein Arbeitszimmer oder die Nutzung als Gäste- bzw. Ferienwohnung.

Zur Ausstattung gehören zwei voll ausgestattete Bäder, die den Bewohnern einen hohen Komfort im Alltag bieten. In einem der Bäder befindet sich eine moderne begehbare Dusche, die für bequemes Duschen sorgt. Des Weiteren steht ein Kaminofen zur Verfügung, der wahlweise mit Holz oder Pellets beheizt werden kann und für angenehme Wärme sorgt. Als primäre Heizungsart ist eine Elektroheizung installiert, deren Betrieb sich besonders flexibel gestaltet. Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht dem Standard "Normal" und bietet einen soliden Ausgangspunkt für eigene Gestaltungswünsche.

Ein absolutes Highlight stellt der alte Gewölbekeller dar, der sich vielseitig nutzen lässt und charaktervolle Akzente setzt. Die große Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Utensilien. Sie profitieren so von praktischen Abstellmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Ein besonderes Augenmerk verdient die nicht einsehbare Terrasse, die Privatsphäre im Freien ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden genießen, mit Familie oder Freunden gemeinsam Zeit verbringen oder einfach einen Blick ins Grüne werfen. Das Gartenareal rund um das Haus eröffnet zudem interessante Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Sie von einer zentralen Lage, die ein schnelles Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln gestattet. Damit eignen sich sowohl das Haus als auch die Lage hervorragend für den Alltag verschiedenster Lebenssituationen.

Dieses Einfamilienhaus verbindet klassischen Charme mit praktischem Nutzen und

bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um alle Details dieser ansprechenden Immobilie kennenzulernen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Ausstattung und Details

* zwei Bäder
* große Garage
* begehbare Dusche
* alter Gewölbekeller
* uneinsehbare Terrasse
* ruhige und zentrale Lage
* Platz für zwei Wohnungen
* Kaminofen mit Holz und Pellet beheizbar
* Das Baujahr konnte nicht genau ermittelt werden
* Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Alles zum Standort

Neunburg vorm Wald besticht als wirtschaftlich stabile Kleinstadt in der Oberpfalz durch eine solide Grundinfrastruktur und ein sicheres, familienfreundliches Umfeld. Die ländliche Idylle verbindet sich hier mit einer angenehmen Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die überschaubaren Immobilienpreise ermöglichen es jungen Familien, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, während die gute Anbindung an umliegende Zentren wie Schwandorf komfortables Pendeln gewährleistet. Die Stadt bietet eine vertrauenswürdige Basis für ein harmonisches und zukunftssicheres Leben in einer Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit großschreibt.

Im Herzen von Neunburg vorm Wald finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen und naturnahen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die kurzen Wege zu Kindergärten und Schulen schaffen eine entspannte Tagesstruktur, die Eltern und Kindern gleichermaßen zugutekommt. Die zahlreichen Parks und Spielplätze laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Freizeitgestaltung in sicherer Umgebung. So entsteht ein lebendiges, familienorientiertes Lebensgefühl, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn harmonisch vereint.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildung, Gesundheit und Freizeit macht den Standort besonders attraktiv für Familien. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Kindergärten wie das Theresia-Gerhardinger-Haus sowie die Grundschule Neunburg vorm Wald, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung und Förderung Ihrer Kinder gewährleisten. Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die naturnahe Umgebung mit dem Stadtpark, Spielplätzen und dem Barfußpfad bietet vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung an der frischen Luft. Auch kulinarisch verwöhnt die Stadt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten Fußweg gesichert, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gut vernetztes Wohnumfeld legen, bietet Neunburg vorm Wald eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26201049 - 92431 Neunburg vorm Wald

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com