Neukirchen beim Heiligen Blut

Wohnen im Grünen - Charmantes Holzhaus mit Wintergarten, Galerie und idyllischem Garten

Objektnummer: 26201064



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 690 m²

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

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

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Auf einen Blick

Objektnummer	26201064
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

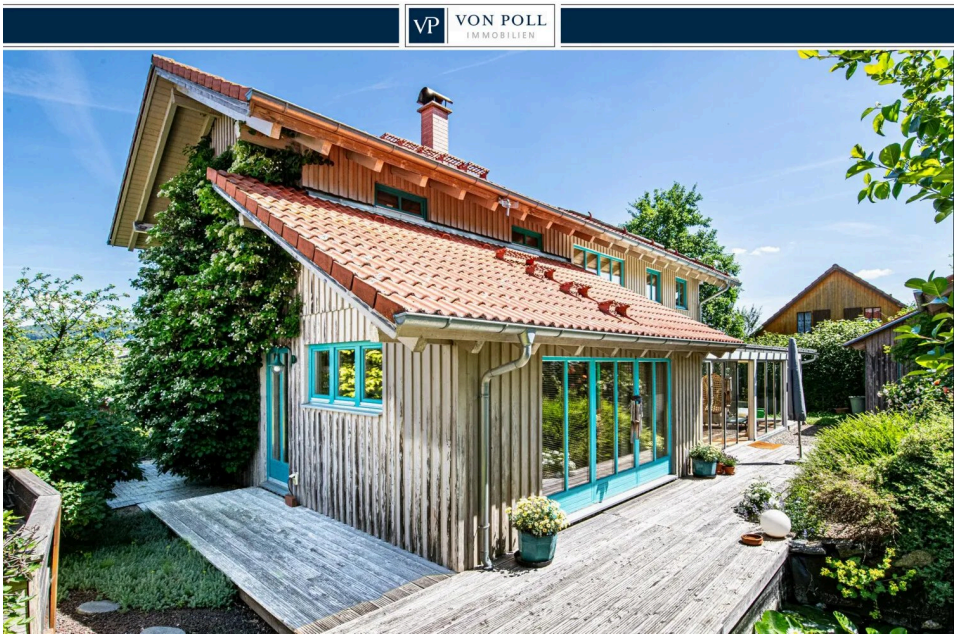
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	27.12.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	59.26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

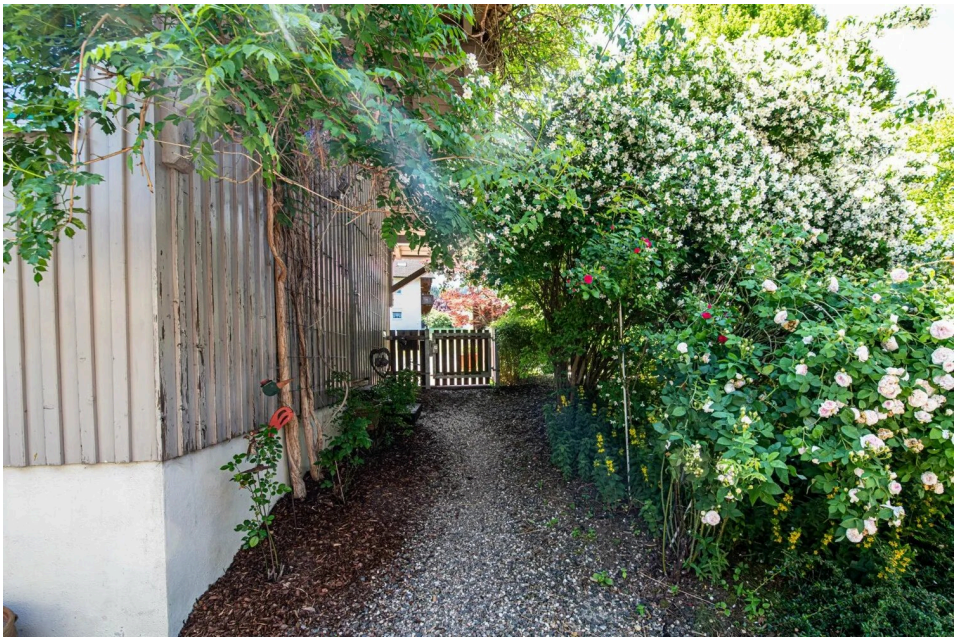
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

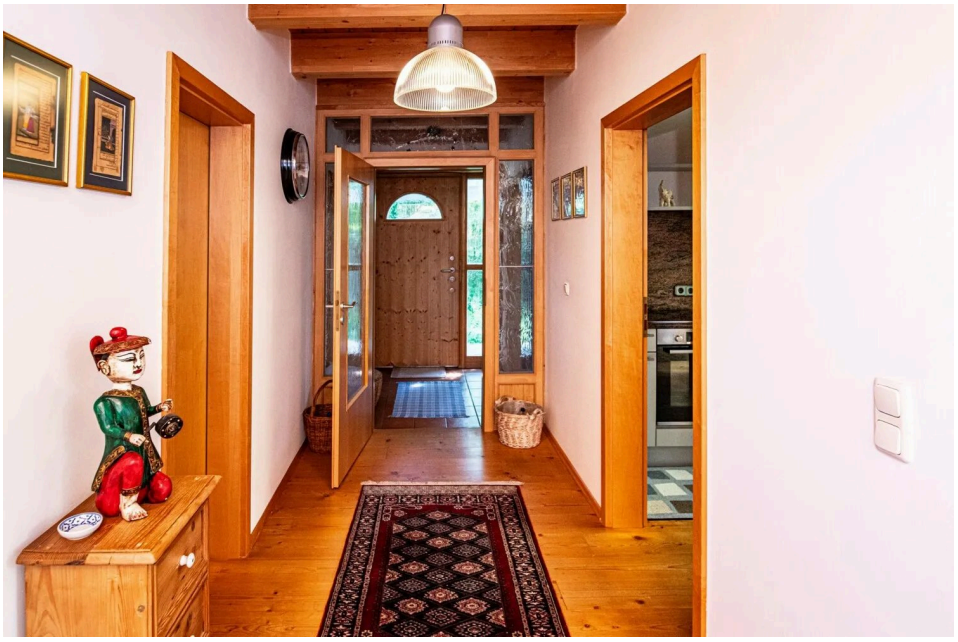
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

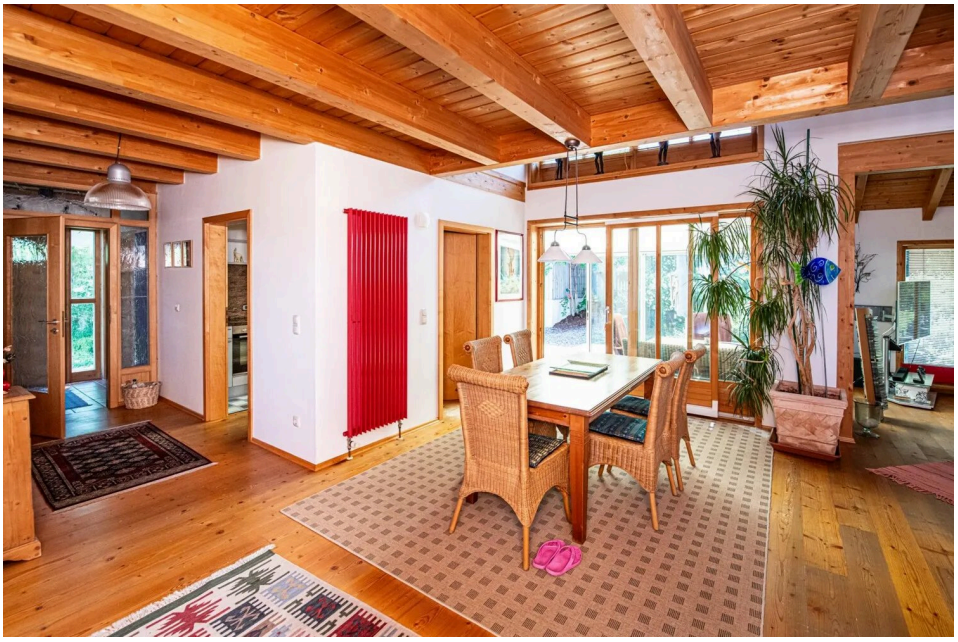
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

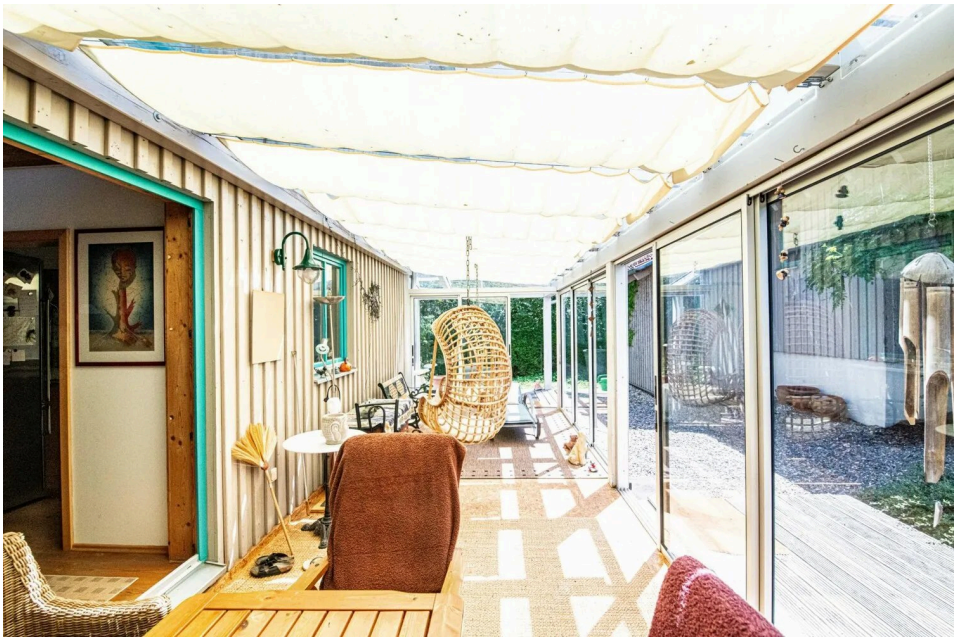
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

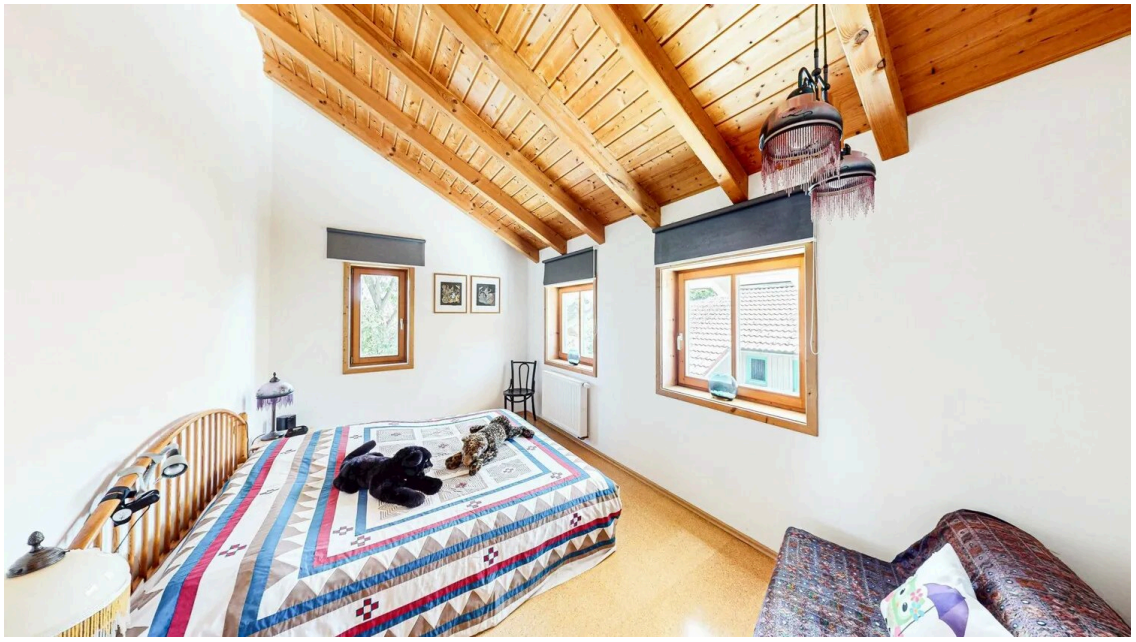
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

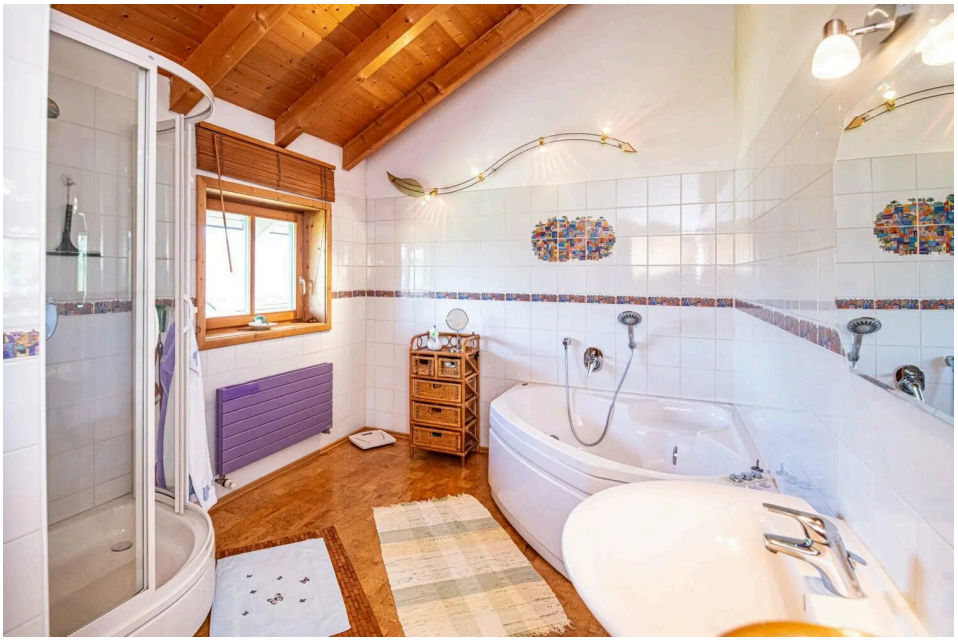
Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Die Immobilie





Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus in Holzständerbauweise vereint Wohnkomfort, Gemütlichkeit und naturnahes Wohnen auf besonders harmonische Weise. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien oder alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe. Im Erdgeschoss stehen zudem ein Gäste-WC mit Dusche, ein Technikraum, ein kleiner Abstellraum sowie eine praktische Speisekammer zur Verfügung.

Die Küche fügt sich optimal in den Wohnbereich ein und bietet kurze Wege für den Alltag. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinem gemütlichen Kachelofen, der besonders in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den lichtdurchfluteten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Homeoffice.

Über die offene Galerie gelangt man in das Obergeschoss. Diese architektonische Besonderheit verleiht dem Haus ein großzügiges und luftiges Wohngefühl. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Der Außenbereich präsentiert sich als wahre Wohlfühloase. Der eingewachsene Garten mit kleinem Teich bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die überdachte Terrasse schafft zusätzlichen Wohnraum im Freien und eignet sich hervorragend für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein Gartenhäuschen bietet Platz für Gartengeräte oder Hobbyaktivitäten. Ergänzt wird dies durch eine Regenwasserzisterne mit ca. 3000 Litern Fassungsvermögen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit angrenzendem Geräteschuppen, die ausreichend Stell- und Lagerfläche bietet.

Diese Immobilie verbindet die Behaglichkeit eines Holzhauses mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer traumhaften Gartenanlage. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität, Naturverbundenheit und ein besonderes Wohnambiente legen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Objekt bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Ausstattung und Details

* Doppelgarage
* Gartenhäuschen
* Geräteschuppen
* Überdachte Terrasse
* Holzständerbauweise
* Wintergarten mit Blick ins Grüne
* Ruhige und naturnahe Wohnlage
* Kachelofen für gemütliche Wärme
* Eingewachsener Garten mit kleinem Teich
* Offene Galerie mit großzügigem Raumgefühl
* Regenwasserzisterne mit ca. 3000 L Fassungsvermögen

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

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

Alles zum Standort

Neukirchen beim Heiligen Blut besticht als idyllische Marktgemeinde, die durch ihre ländliche Prägung und eine besonders hohe Lebensqualität überzeugt. Die stabile Einwohnerzahl und die weitläufige, naturnahe Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht. Die solide Grundversorgung in Bildung und Gesundheitswesen sowie die funktionale Verkehrsanbindung gewährleisten einen verlässlichen Alltag, während die traditionelle Atmosphäre und die regionale Wirtschaft mit einem starken Mittelstand für Stabilität und Verlässlichkeit stehen.

Die familienfreundliche Gemeinde bietet ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können. Zahlreiche Spielplätze, wie der nur wenige Gehminuten entfernte Kinder-Spielbachlauf oder das Naturbad Neukirchen, laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein und fördern eine gesunde, aktive Lebensweise. Für sportliche Betätigung stehen der Alte Sportplatz sowie weitere Spiel- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die zu gemeinsamen Familienmomenten im Grünen einladen.

Bildungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar: Ein Kindergarten liegt nur etwa sechs Minuten entfernt, während Grund- und Mittelschulen in rund 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und schaffen eine vertrauensvolle Umgebung für die Entwicklung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist mit einer Apotheke und einer Spezialklinik in nur acht Minuten Gehweite ebenfalls hervorragend gewährleistet, was zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Supermärkte wie Rewe und Netto, die in etwa 11 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Hohenbogen, Sesselbahn, Abzw. in rund zwölf Minuten Fußweg gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gut ausgestattete Umgebung legen, präsentiert sich Neukirchen beim Heiligen Blut als ein Ort, an dem Geborgenheit und Lebensqualität harmonisch zusammenfinden. Hier eröffnet sich ein zukunftsorientiertes Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum und unvergessliche Familienmomente bietet.

Objektnummer: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

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: 26201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

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