

Michelsneukirchen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Galerie und großem Garten

Objektnummer: 25201084



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.331 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

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

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25201084                  |
| Wohnfläche   | ca. 247,33 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1974                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Garage   |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 390.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2035 | Endenergieverbrauch         | 95.30 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie

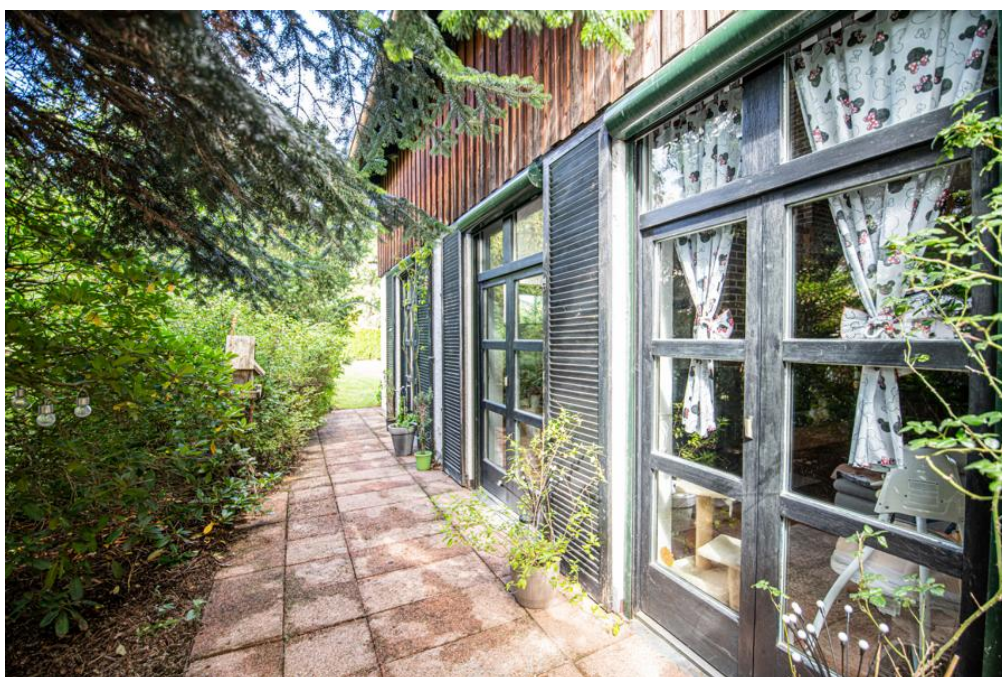


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



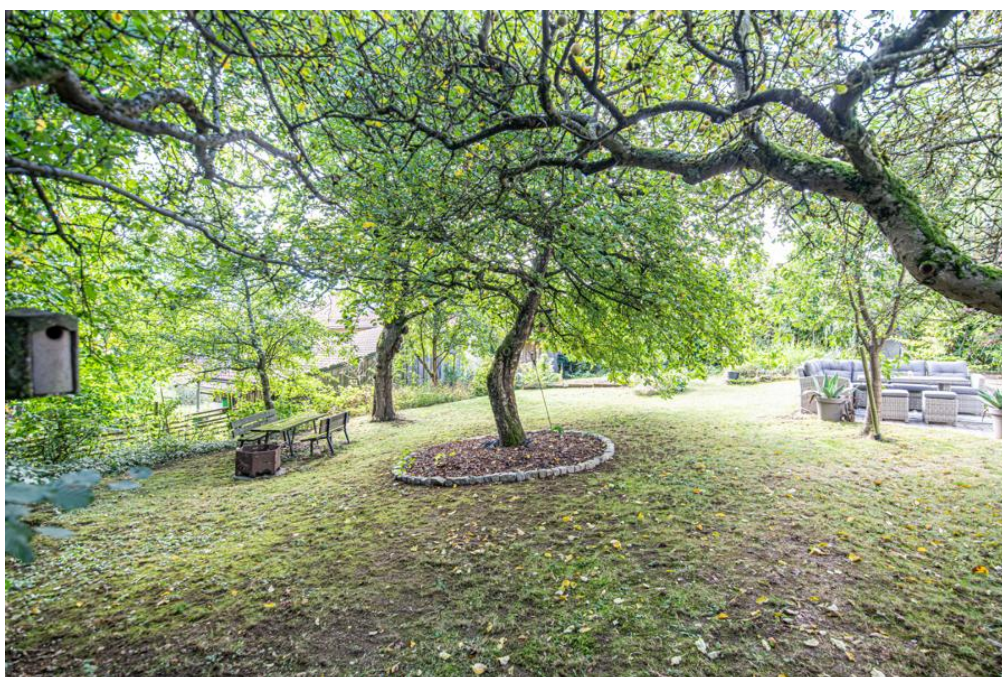
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



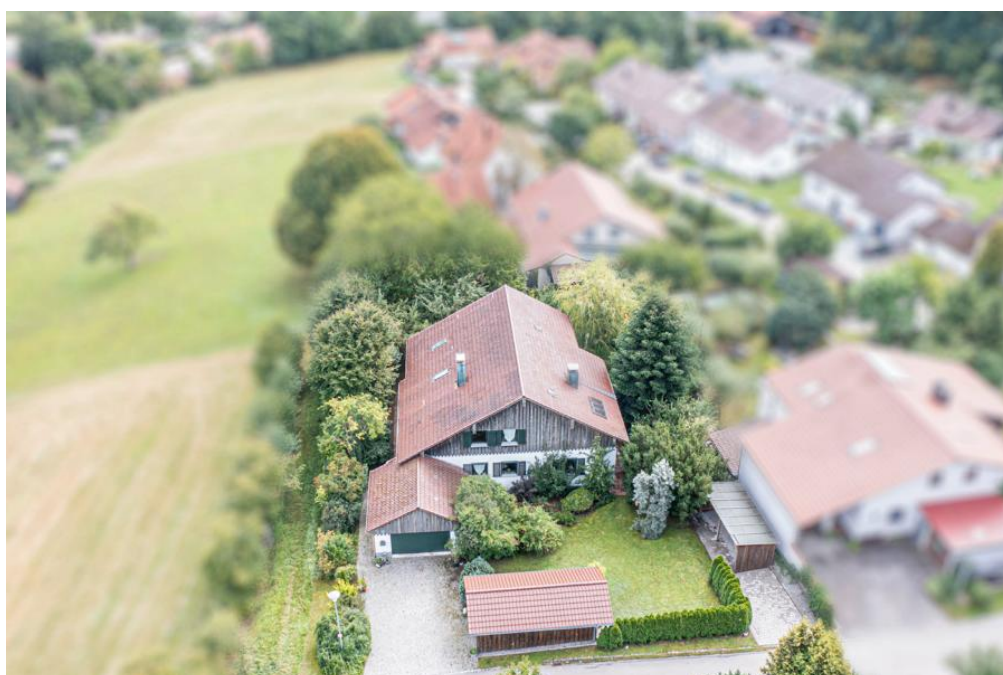
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



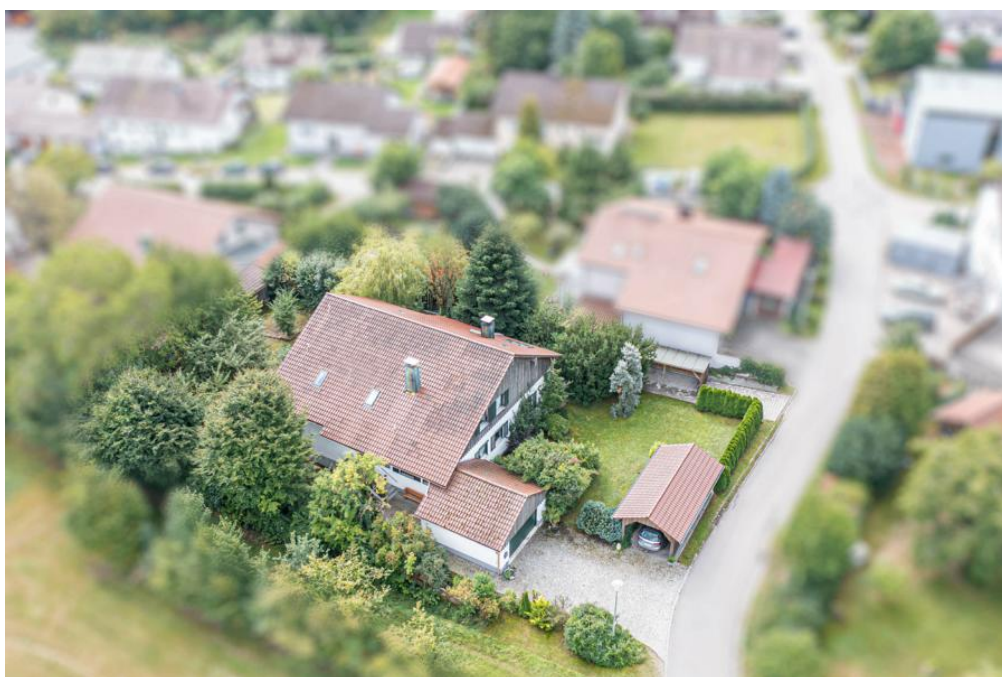
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



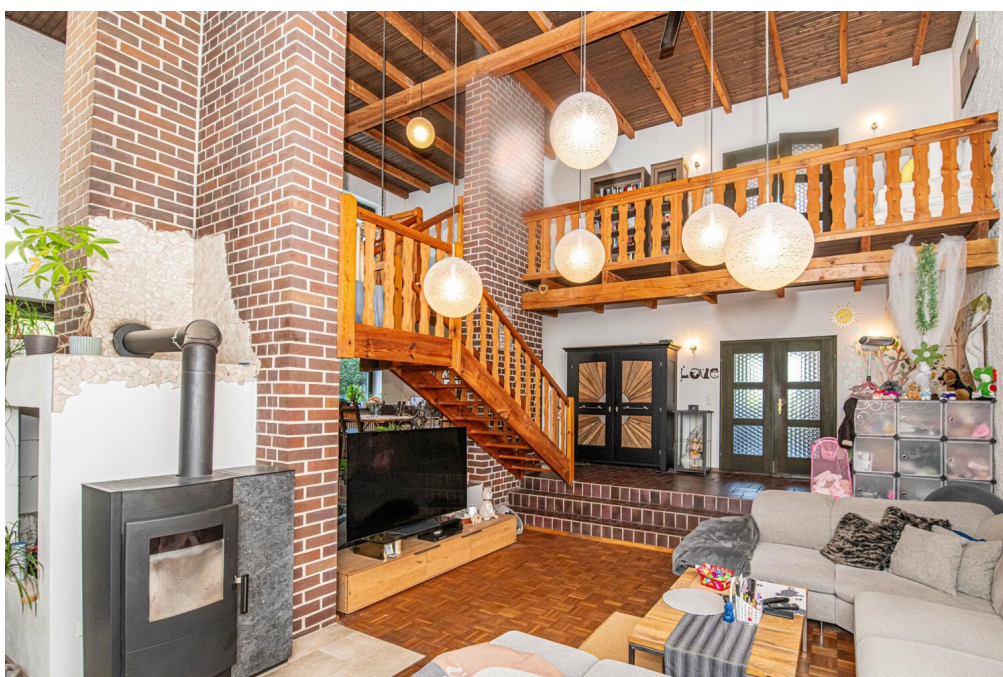
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



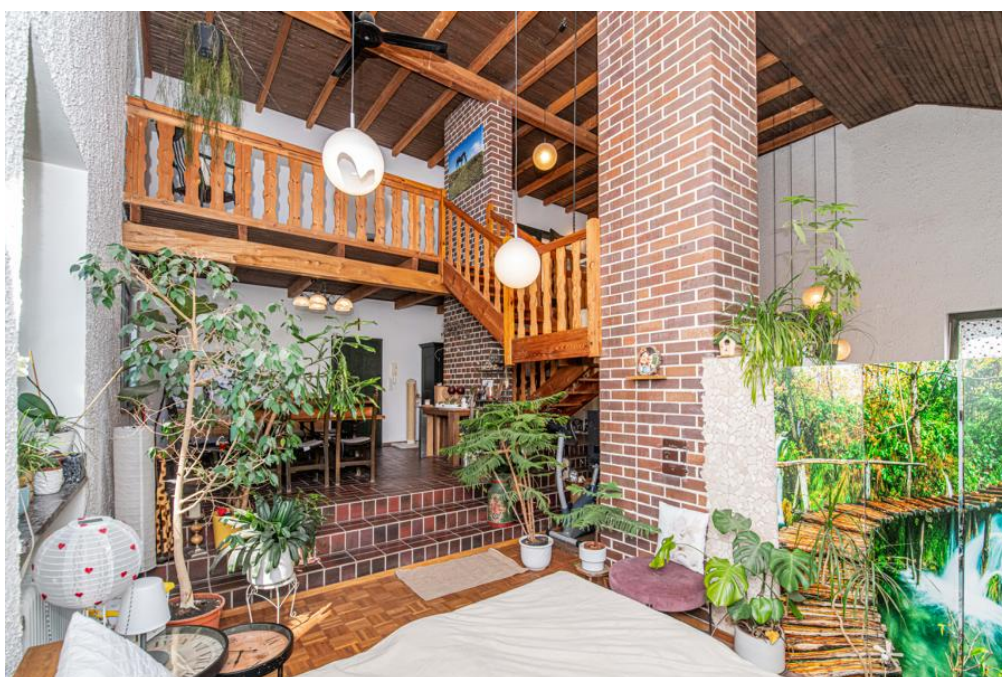
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



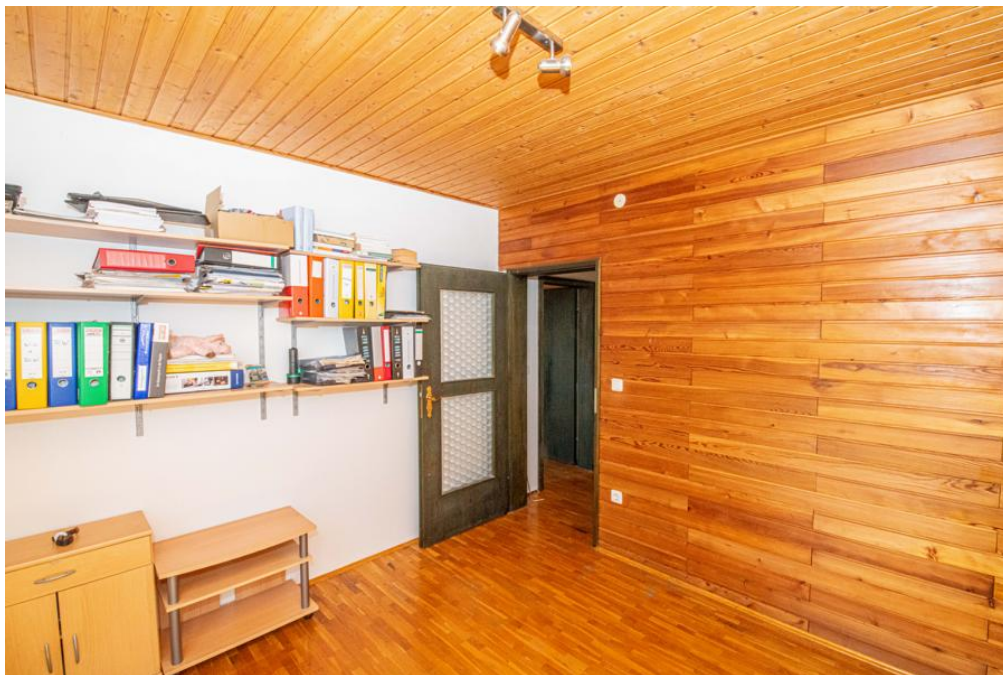
Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen**

## Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand einer gewachsenen Wohnsiedlung. Die Immobilie ist fertiggestellt und bietet mit einer Grundstücksfläche von etwa 1331 m<sup>2</sup> viel Raum für verschiedenste Ansprüche an komfortables Wohnen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund 247 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilt. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen einladenden Eingangsbereich in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich. Die moderne, offene Galerie die mit einem Holz/Pelletofen beheizt wird, schafft hier ein angenehmes Raumgefühl und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die große, hochwertig ausgestattete Einbauküche, die ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Zwei Zugänge führen aus dem Wohnbereich direkt auf die sonnige Terrasse und weiter in den weitläufigen Garten mit altem Baumbestand – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Grünen.

Das Erdgeschoss umfasst darüber hinaus zwei vielseitig nutzbare Zimmer (derzeit Schlafen, Ankleide), die sich beispielsweise auch als Arbeits- oder Gästezimmer anbieten, sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das drei weitere lichtdurchflutete Schlafzimmer beherbergt. Das zweite Badezimmer auf dieser Etage muss noch fertiggestellt werden. Die offen gestaltete Galerie öffnet den Blick auf den darunterliegenden Wohnbereich und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Lese- oder Arbeitsbereich.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Carport. Beide bieten ausreichend Stellfläche auch für größere Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeug. Das gesamte Haus wird über eine zentrale Ölheizung beheizt, die in Verbindung mit der bestehenden Isolierung für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Ausstattung ist als normal einzuordnen, was dem Haus eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen und Modernisierungen bietet.

Der gepflegte Garten mit zahlreichen Bäumen lädt zu vielfältiger Nutzung ein – ob als Spielfläche, zum Gärtnern oder für gesellige Zusammenkünfte im Sommer. Durch die ruhig gelegene Straße ist für wenig Verkehr und ungestörtes Wohnen gesorgt.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem zu erreichen.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und einen eigenen Garten legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein persönliches Bild von dieser Immobilie zu machen.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Ausstattung und Details

- zwei Kaminöfen nach aktuellen Bestimmungen, in der Diele mit Luftführung zum zusätzlichen Heizen der Küche; im Wohnzimmer moderner Holz/Pellet Kombiofen, der komplett programmiert werden, und das Wohnzimmer alleine heizen kann
- hochwertige Markenküche (lackierte Oberflächen, hochwertige Geräte, Granitarbeitsplatte)
- großer Holzunterstand mit vorliegender Zufahrt bzw. zusätzlicher Stellplatz
- Grundstück größtenteils Uneinsehbar durch Bepflanzung mit Gartenteich
- gute Anbindung, Nähe zu Regensburg, Cham, Straubing usw.
- Schuppen (hintern Haus und Anbau an Carport)
- Balkon Sicht über den Bayerischen Wald Arber
- offene Galerie vom EG zum DG

**Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Vorderen Bayerischen Wald, im Süden des Landkreises Cham mit der Bezirksgrenze zu Niederbayern. Knapp 1800 Einwohner leben in 53 Ortschaften, Weilern und Einöden. Dank reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Ort auch in der Infrastruktur gut entwickelt. Die Gemeinde Michelsneukirchen bietet Ihnen alles um die erste Wahl für Ihren Lebensmittelpunkt zu sein. Ein guter Standort, da die Städte Roding, Cham, Straubing und Regensburg gut und schnell zu erreichen sind. Im Ort ist alles für den täglichen Bedarf vorhanden. Bäcker, Metzger, Einkaufsmöglichkeit und Postannahmestelle. Für die Schulbildung Ihrer Kinder ist bestens gesorgt, da Kindergarten sowie Volks- und Hauptschule am Ort sind. Die abwechslungsreiche Hügellandschaft mit vielen Sehenswürdigkeiten lässt sich auf vielen markierten Wanderwegen erkunden. Historische Sehenswürdigkeiten sind die Pfarrkirche St. Michael, Kirche St. Ägidius in Dörfling, das alte Mesnerhaus Ganz besonderes Augenmerk verdient das sogenannte „Mauthäusl“ in St. Quirin, Naturdenkmäler, wie gigantische Felsformationen, der bekannte Schwammerlfelsen oder die Grotte bei Dörfling, sowie die Opfersteine bei Eidengrub lassen sich an den Wanderwegen erkunden. Ein besonders reizvolles Tal bei Kohlmühl wird von einem natürlichen Bachlauf mit Wasserfällen durchschnitten und lädt zur Erholung ein. In Michelsneukirchen lässt es sich gut leben, überzeugen Sie sich!

Objektnummer: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25201084 - 93185 Michelsneukirchen

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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