

Neukirchen beim Heiligen Blut

# Geräumiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

????????? ??????????: 25201064



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

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 242,42 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 1.345 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25201064                  | ???? ?????       | 198.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 242,42 m <sup>2</sup> | ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ?????       |                  |                                                                                       |
| ????????           | 9                         |                  |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 7                         |                  |                                                                                       |
| ??????????         |                           | ???? ??????????? | 2001                                                                                  |
| ????????           | 2                         | ???????          | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 1970                      | ???????????      |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 2 x ??????                | ??????           | ???????, WC<br>???????????,<br>??????????????<br>???????, ????????                    |

???????? ?????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?????????? ?????

|                                         |                 |                                                   |                |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                  | ????????? ????? | ?????????????<br>?????????                        | VERBRAUCH      |
| ???? ?????                              | ???             | ?????<br>?????????<br>?????????                   | 154.80 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 13.03.2035      | ?????????<br>?????????????<br>?????????           | E              |
| ???? ?????                              | ???             | ???? ?????<br>?????????<br>?????????<br>????????? | 1991           |

???????? ?????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ???????



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



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

??????? ???????? : 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ????????



???????? ?????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ???????



???????? ?????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ???????



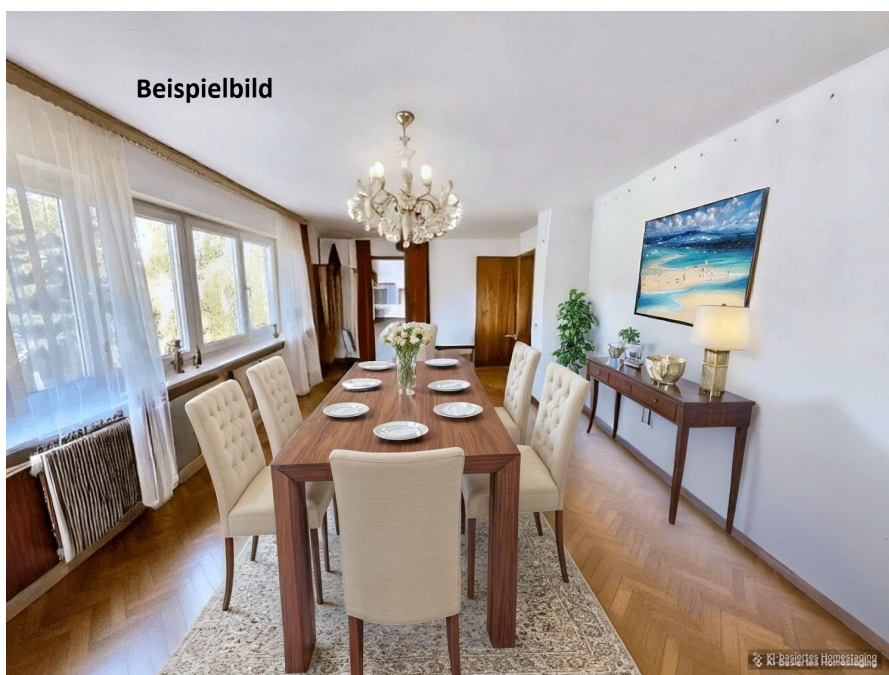
???????? ??: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ???????



??????? ???????? : 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ????????



??????? ???????? : 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ????????



??????? ?????????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

?? ????????



??????? ???????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilienhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1345 m<sup>2</sup> liegt. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2001 modernisiert, wobei die Fenster auf Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung umgerüstet und eine neue Kunststoffhaustüre installiert wurden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung.

Das Haus bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was viel Platz für große Familien oder flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Es ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum gewährleistet.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich eine gut ausgestattete Küche, ein großzügiges Esszimmer sowie ein großes Wohnzimmer, das viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Außerdem gibt es in dieser Etage zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Das erste Obergeschoss umfasst ein kleines und ein großes Zimmer, welches Zugang zum Balkon zur großen überdachten Terrasse bietet. Details zur Luftigkeit dieser Räume laden dazu ein, die Außenbereiche in vollen Zügen zu genießen. In dieser Etage befindet sich zudem ein Gäste-WC und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie zwei zusätzliche Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können.

Das zweite Obergeschoss verfügt über zwei Speicherräume und ein ausgebautes Zimmer, das nach Ihren Bedürfnissen als Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlafbereich genutzt werden kann.

Zum Haus gehören zudem zwei Garagen, die nicht nur Platz für die Fahrzeuge bieten, sondern auch als Werkstatt oder Abstellfläche genutzt werden können.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung eines persönlichen Außenbereiches, sei es für Gartenprojekte, Freizeitaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien.

Diese Immobilie lädt durch ihre Raumvielfalt und die solide Grundausstattung dazu ein, sie zu einem liebevollen Zuhause zu gestalten. Sie bietet sowohl ausreichend Platz für größere Familien als auch eine hervorragende Grundlage für diejenigen, die in eine Immobilie investieren möchten, die sowohl Wohnkomfort als auch Flexibilität in der Nutzung verspricht.

Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich zu erleben und sich ein eigenes Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Zweifamilienhaus bietet.

??????? ?????????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

???????????????? ???? ?????????

Haus ist voll unterkellert

Erdgeschoss: Küche, großes Esszimmer, großes Wohnzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, 2 Schlafzimmer

1. Obergeschoss: kleines Zimmer, großes Zimmer m Zugang Balkon/zur großen Terrasse, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, 2 Schlafzimmer

2.Obergeschoss: 2 Speicherräume, 1 Zimmer ausgebaut

2 Garagen

großes Grundstück

??????? ?????????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

??? ??? ??? ???????????

Neukirchen beim Heiligen Blut ist ein bekannter Wallfahrtsort im Oberpfälzischen Landkreis Cham. Es befindet sich innerhalb des Hohenbogenwinkels zwischen dem Markt Eschlkam und dem Markt Lam an der tschechischen Grenze. Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 3600.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken sind in Neukirchen beim Heiligen Blut vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????: 25201064 - 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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