

Michelsneukirchen

# Modernes Wohnerlebnis mit offener Raumgestaltung im nagelneuen Einfamilienhaus

Objektnummer: 24201094



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

**KAUFPREIS: 489.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 607 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201094	Kaufpreis	489.900 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin
Baujahr	2024		

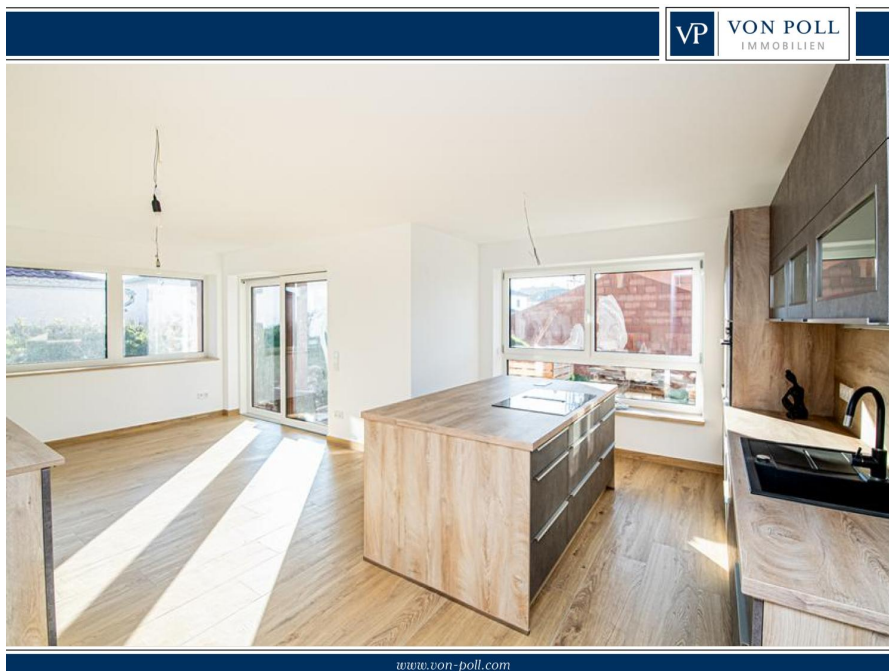
Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	27.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



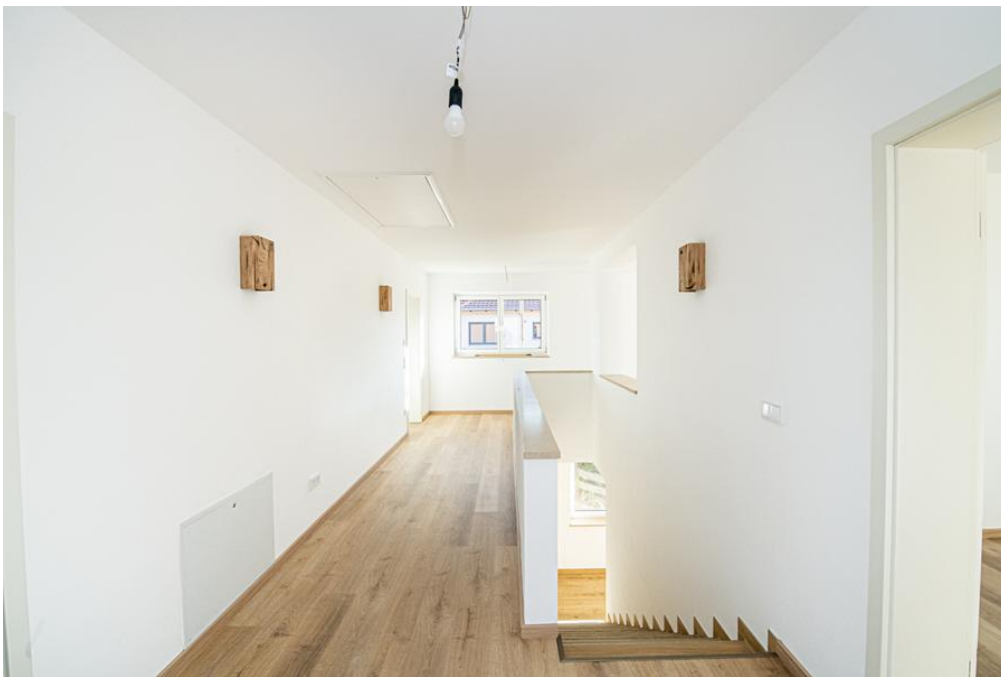
Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

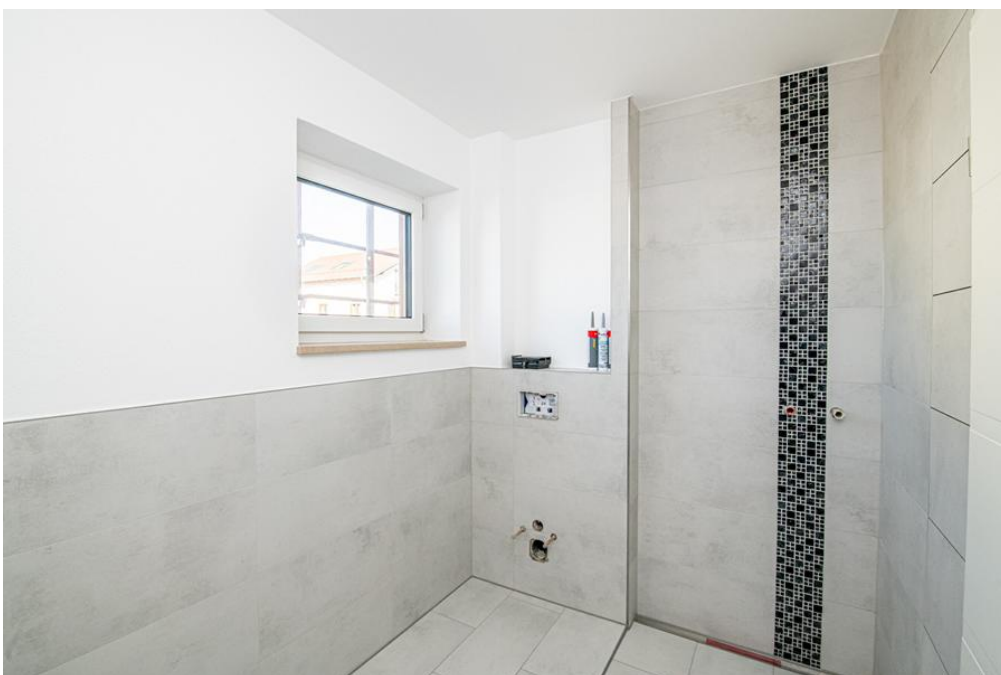
## Die Immobilie





Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Die Immobilie



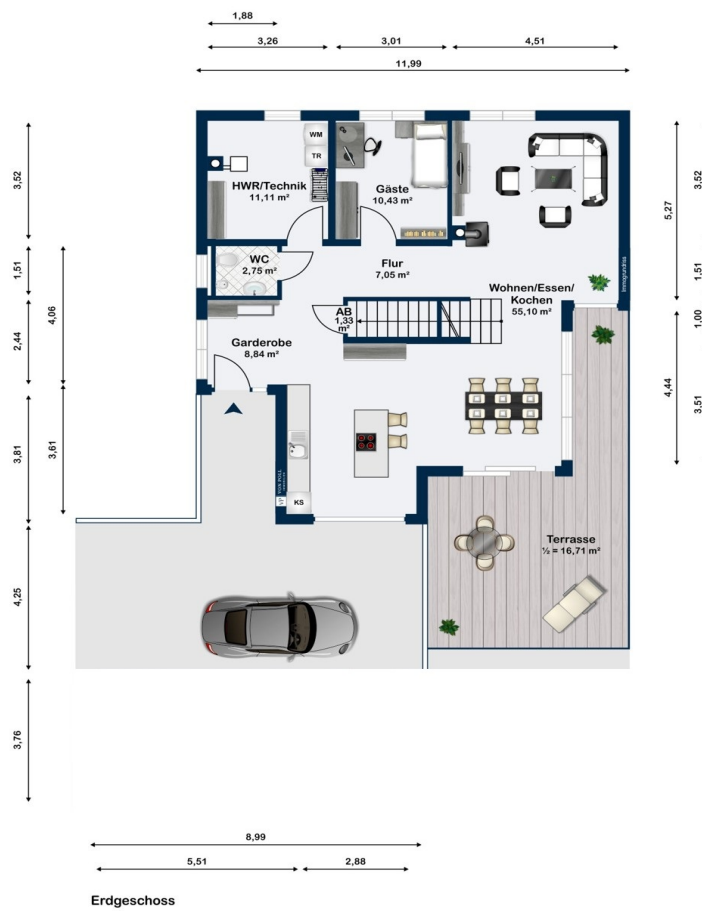
Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

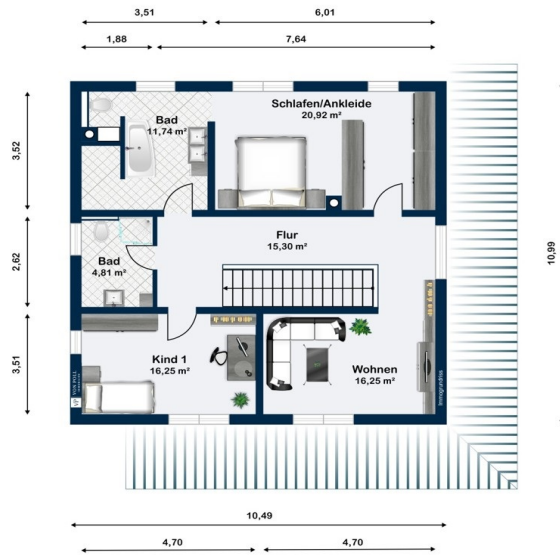
## Die Immobilie



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Grundrisse





Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 607 m<sup>2</sup> ein modernes Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Das im Jahr 2024 errichtete Objekt befindet sich im Erstbezug und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung aus. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich der durch eine offene Garderobe für einen einladenden Empfang sorgt. Von hier aus führt der Weg in den weitläufigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Diese ist mit einer modernen Kochinsel ausgestattet, die sowohl ästhetische als auch funktionale Ansprüche erfüllt und sich ideal für Kochfreunde eignet. Ein Holzofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Tagen für eine wohlige Atmosphäre. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein praktisches Gäste-WC, ein Gästezimmer oder Büro und einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie den Technikraum. Im Obergeschoss befindet sich ein offener Raum, der vielfältig genutzt werden kann – sei es als Arbeitsbereich, Spielzone oder zusätzlicher Wohnbereich. Von den zwei Schlafzimmern bietet das Elternschlafzimmer einen direkten Zugang zu einem stilvollen Elternbad, das mit einer Badewanne und einer ebenerdig, begehbaren Dusche ausgestattet ist. Ein Kinderbad mit Dusche steht ebenfalls zur Verfügung und bietet somit eine praktische Lösung für Familien. In den Bädern sind noch keine Armaturen und WC's verbaut, das für sie die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen einzubringen. Zusätzlich zur hervorragenden Raumaufteilung überzeugt das Haus durch seine Ausstattungsdetails. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima, das besonders in den kalten Monaten komfortabel ist. Das Haus steht auf einem gut geschnittenen Grundstück, wo sie den Garten und die Terrasse noch nach ihren Wünschen frei gestalten können. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Wohnangebot. Die Lage bietet Ihnen sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sodass der Alltag bequem und flexibel gestaltet werden kann. Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.



Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Kinderbad
- offene Garderobe
- Holzofen im Wohnbereich
- offene Küche mit Kochinsel
- offener Raum im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Zugang zum Bad
- Elternbad mit Wäscheabwurfschacht

Objektnummer: 24201094 - 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: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 27.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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