

Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# Sanierungsbedürftiges Architektenhaus im Grünen mit grandioser Fernsicht

Objektnummer: 24230006



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 324,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.574 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

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

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24230006                  |
| Wohnfläche   | ca. 324,59 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1981                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 450.000 EUR   |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 237.42 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1981                        |



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende, freistehende Architektenhaus befindet sich in einer der ruhigsten Lagen von Neunburg v.W. am Rande einer absolut ruhigen Wohnsiedlung. Wer gerne die Ruhe genießt, viel Natur und Grün in unmittelbarer Nachbarschaft schätzt und trotzdem nicht auf kurze Wege für die Dinge des täglichen Lebens verzichten möchte, ist mit dieser repräsentativen Immobilie an der richtigen Adresse. Dieses Architektenhaus wurde 1981 auf einem ca. 2574 m<sup>2</sup> großen Grundstück in hochwertiger Massivbauweise geplant und errichtet. Die Lage am Ortsrand ist außergewöhnlich schön und bietet einen freien und unverbauten Blick auf die darunter liegenden Wiesen und Felder. Hier kann man wirklich von Idylle sprechen. Mit einer Wohnfläche von über 324 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse, bietet dieses Haus ausreichend Platz, aber auch architektonische Highlights. Zusätzlich ist das komplette Untergeschoss zur Wohnnutzung hergerichtet. So findet man im Untergeschoss Bar und zwei Schlafzimmer. Das Schwimmbad wurde zwischenzeitlich rückgebaut und in einen Schlafrum umgewandelt. Das dazugehörige WC und Dusche im Untergeschoss ist noch intakt. Im Erdgeschoss ergeben sich, durch die Hanglage, zu den Seiten hin ebenerdige Terrassen. Zu jeder Hausseite gibt es eine Terrasse die Sitzmöglichkeiten bietet um die Natur zu genießen. Der offene Grundriss im Küchen, Ess- und Wohnbereich lädt zum gemütlichen Zusammensitzen ein. Für die Eltern ist ein separater mit einer Tür abschließbarer Bereich vorgesehen. Dort findet sich ein großer Ankleidebereich, ein großes Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche und das Hauptschlafzimmer. Weiter runden ein Büro, Speis, Abstellkammer und Gäste-WC das Erdgeschoss ab. Eine separate Wohnungstür trennt das Erdgeschoss vom Obergeschoss. So führt die Wendeltreppe vorbei am Gäste WC ins Obergeschoss. Dort angekommen befindet sich eine weitere Küche, zwei Duscbäder mit Tageslicht und vier Schlafzimmer. Zu zwei Seiten befinden sich große Balkone, von dem auf den schönen Garten blicken kann. Das ganze Haus wird mittels Öl beheizt. Der Öltank ist im Garten vergraben und stellt somit keine Geruchsquelle im Untergeschoss dar. Im ganzen Haus sind Fußbodenheizungen verlegt und dazu noch Heizkörper montiert. Der Kachelofen schafft zusätzliche gemütliche Wärme für lange Winterabende. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, bedarf jedoch einer umfänglichen Modernisierung (z.B. Bäder, Böden) und bietet Ihnen so die Chance Ihre individuellen Wünsche umzusetzen. Gestalten Sie dieses außergewöhnliche Haus nach Ihren Vorstellungen und machen Sie es zu Ihrem Wohlfühl-Zuhause. Baustil, Lage, Aussicht und der schöne Garten mit seinem Baumbestand, drei Terrassen und einer Rasenfläche mit viel Platz zum Relaxen und Spielen wird Ihre Familie begeistern. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Kamera über der Garage
- Garage mit Zugang zum Haus
- Drei Terrassen
- Zwei Balkone
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Kachelofen
- Gäste WCs
- Hausbar
- Platz für Sauna vorgesehen
- ehemaliges Schwimmbad
- separater Bereich für Eltern
- Gartenabstellraum im Garten

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Alles zum Standort

Kleinwinklarn liegt circa 5 Minuten entfernt von Neunburg v.W.. Mitten im Oberpfälzer Seenland präsentiert sich die charmante Kleinstadt Neunburg vorm Wald mit seiner malerischen, historischen Altstadt. Rund um Neunburg vorm Wald und den umliegenden Gemeinden erstreckt sich ein ausgedehntes Wanderwegenetz. Die regionalen und überregionalen Wander- und Radwege führen durch die traumhafte Natur. Es finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in Neunburg v.W.. Apotheken, ein Bioladen, Modegeschäfte und ein Intersport sowie ein großes Ärztehaus und mehrere Physiotherapeuten. Zudem gibt es viele Arbeitsplätze im großen Industriegebiet von Neunburg.

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 237.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefanie Schubert

---

Nürnberger Straße 1 Schwandorf  
E-Mail: [schwandorf@von-poll.com](mailto:schwandorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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