

Michelsneukirchen

Modernes Wohnerlebnis mit offener Raumgestaltung im nagelneuen Einfamilienhaus

Número de propiedad: 24201094



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 489.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m²

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

De un vistazo

Número de propiedad	24201094
Superficie habitable	ca. 198 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024

Precio de compra	489.900 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea

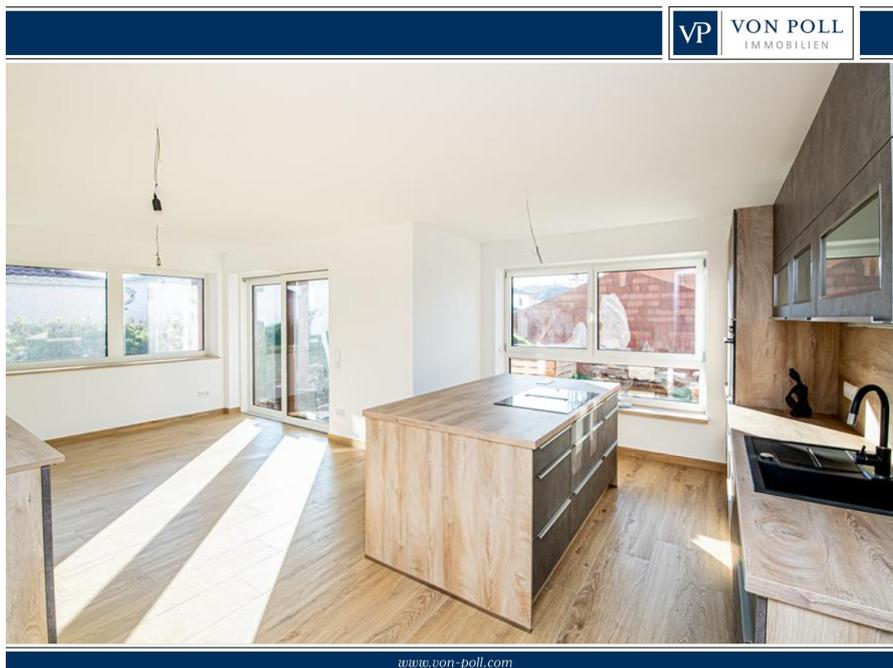
Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	27.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.11.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



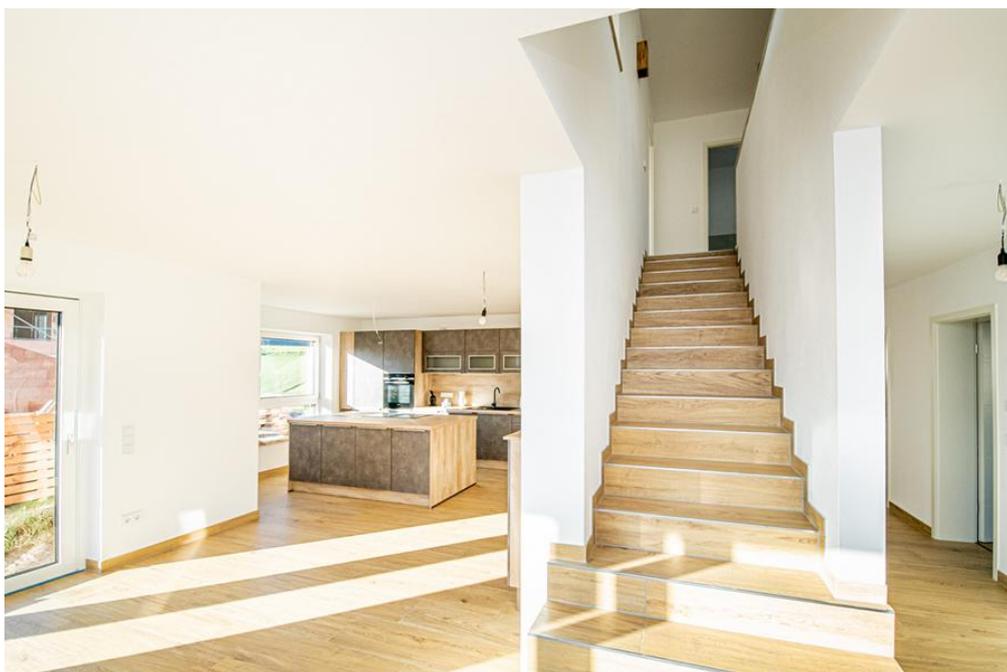
Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



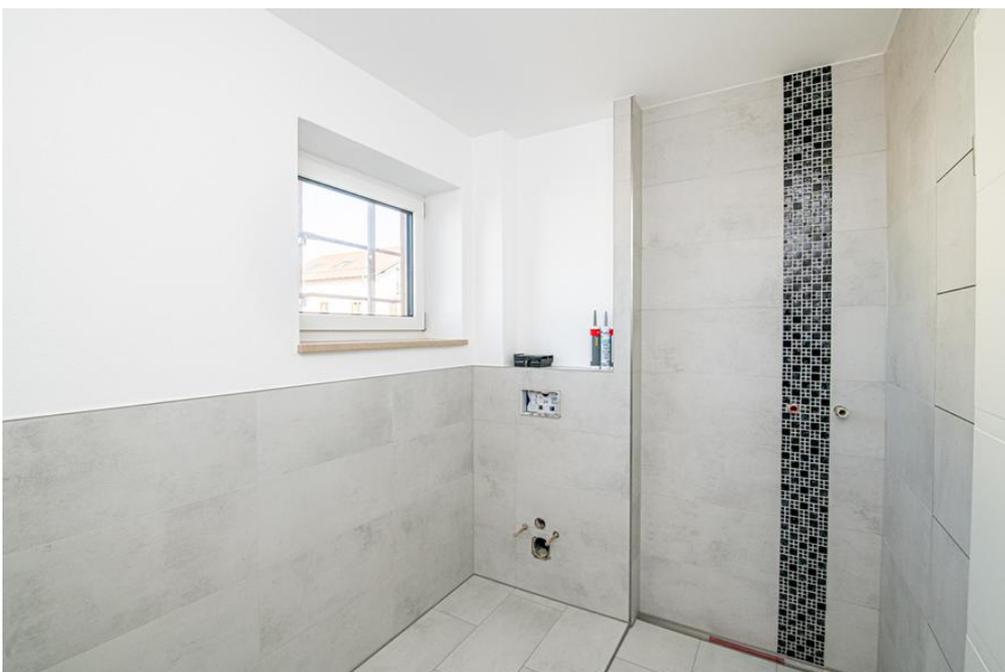
Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

La propiedad



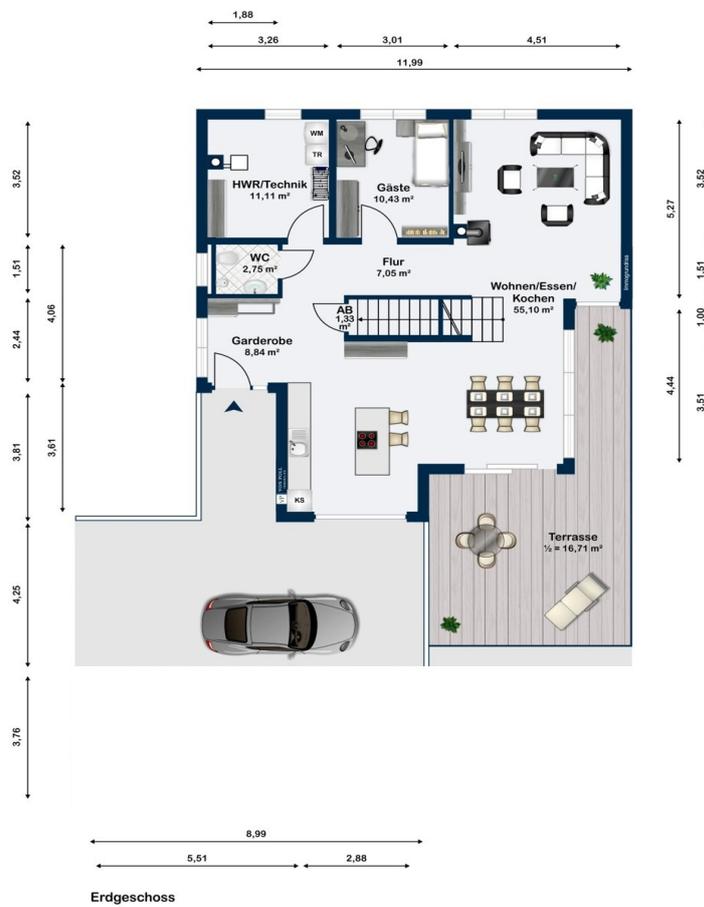
Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

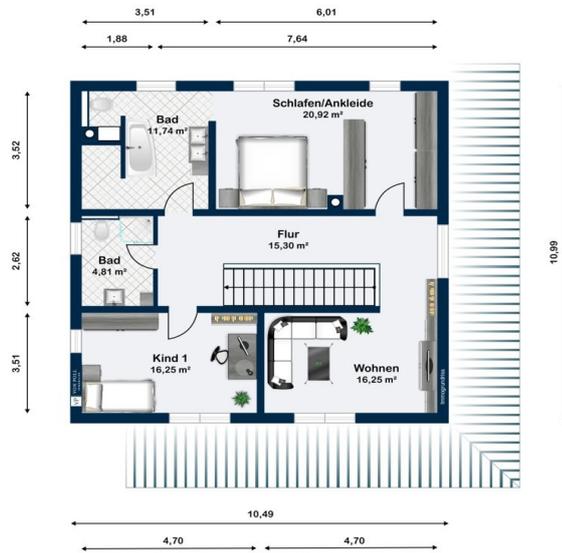
La propiedad



Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Planos de planta





Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Una primera impresión

Das hier angebotene Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 198 m² und einem Grundstück von ca. 607 m² 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.

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 27.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Alrunastraße 9 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com