

Michelsneukirchen

Modernes Wohnerlebnis mit offener Raumgestaltung im nagelneuen Einfamilienhaus

????????? ??????????: 24201094



www.von-poll.com

???? ??????: 489.900 EUR • ??????????: ca. 198 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 607 m²

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201094	????? ???????	489.900 EUR
????????????	ca. 198 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	???????
????????????		????????????	???????
????????????	2	????????	WC ?????????????,
????? ?????????????	2024	??????	??????

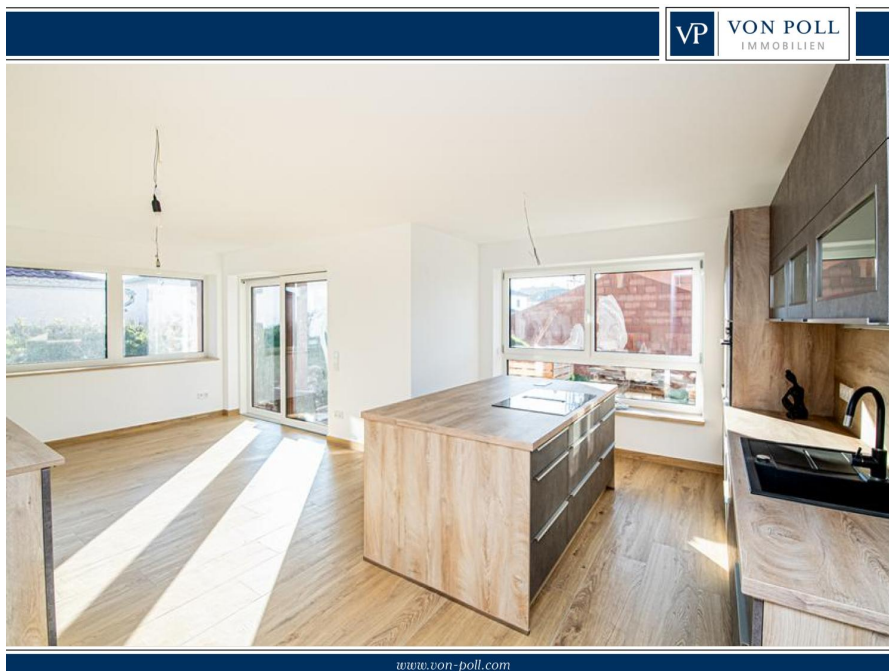
???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	27.20 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	18.11.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2024

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ?????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ?????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



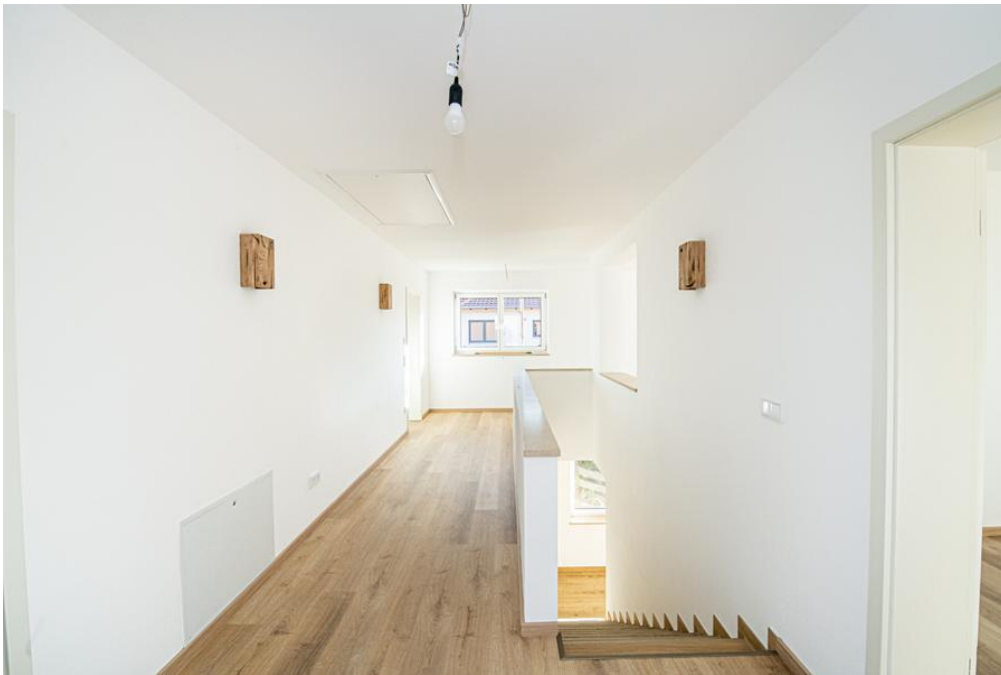
????????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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



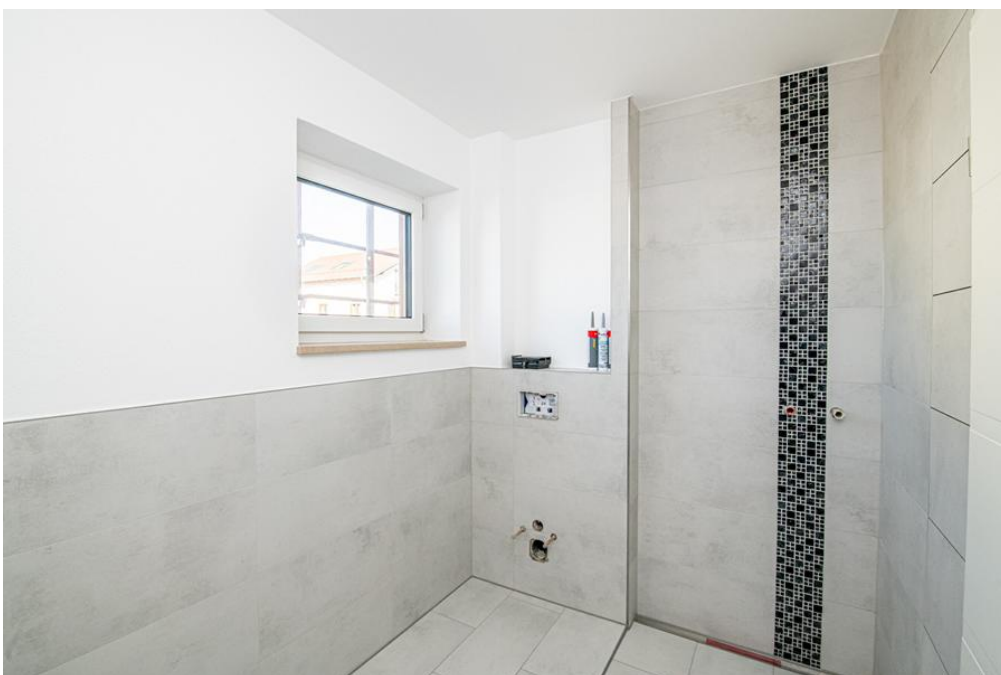
???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ?????????



????????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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



???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ?????????



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

?? ????????



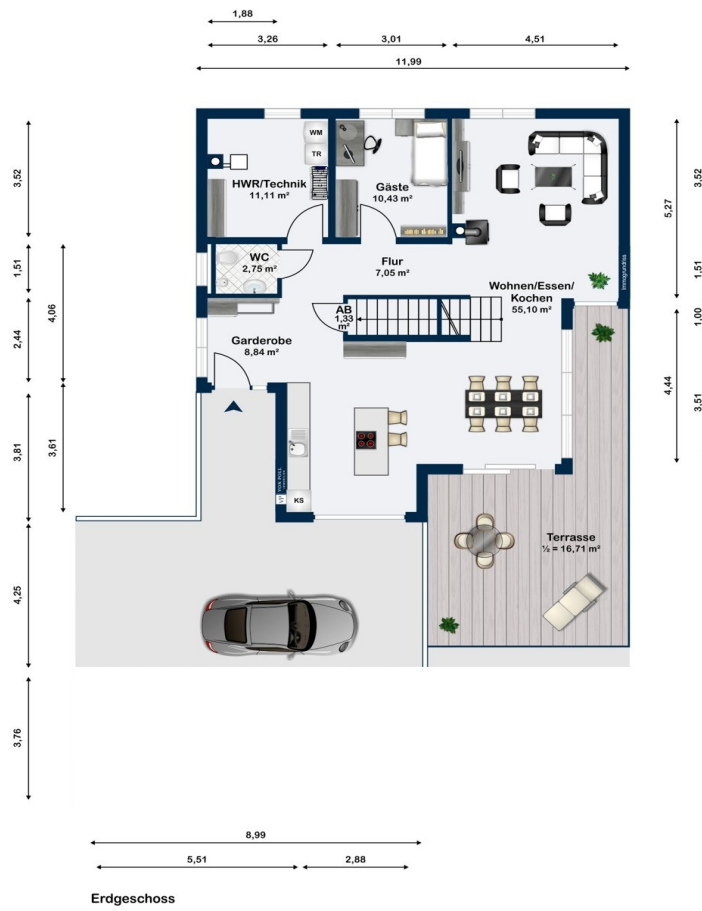
???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

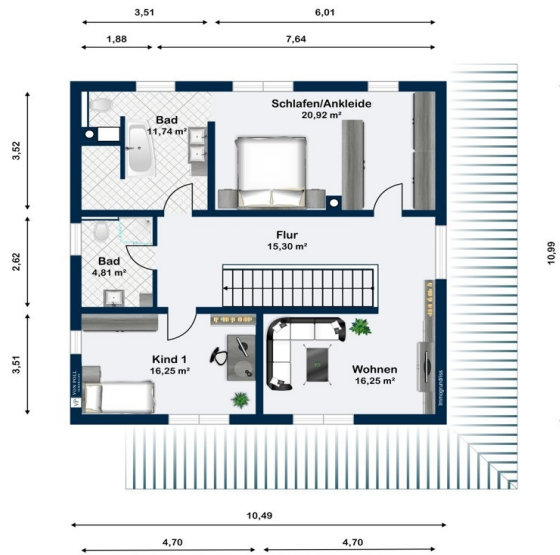
?? ?????????



???????? ??: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

??????





Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

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.

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

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

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

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!

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

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+.

???????? ??????????: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

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

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

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com