

Michelsneukirchen

# Modernes Wohnerlebnis mit offener Raumgestaltung im nagelneuen Einfamilienhaus

VP azonosító: 24201094



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

VÉTELÁR: 489.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 607 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Áttekintés

VP azonosító	24201094	Vételár	489.900 EUR
Hasznos lakótér	ca. 198 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	2	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló
ÉPÍTÉS ÉVE	2024		

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

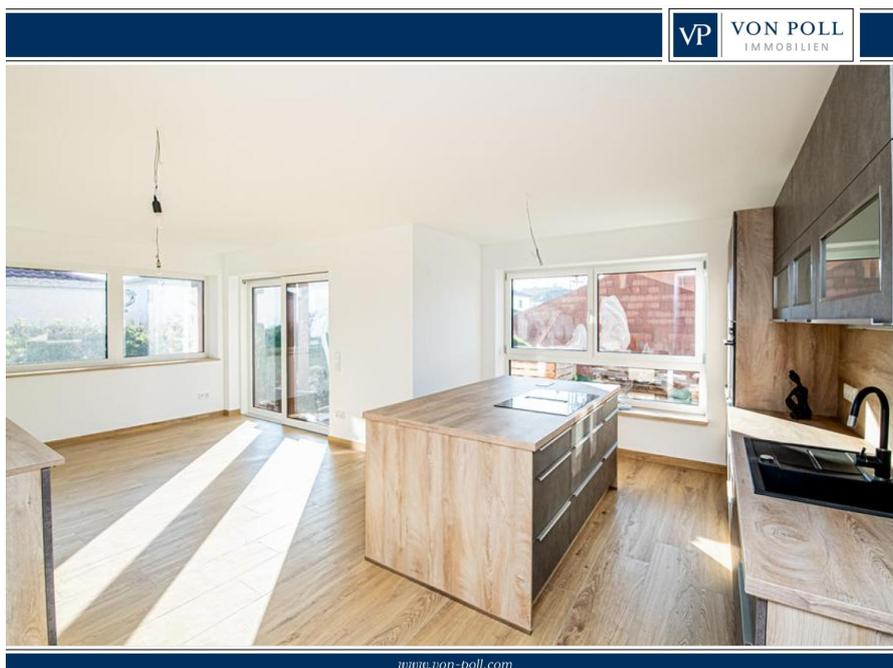
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.11.2034
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	27.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



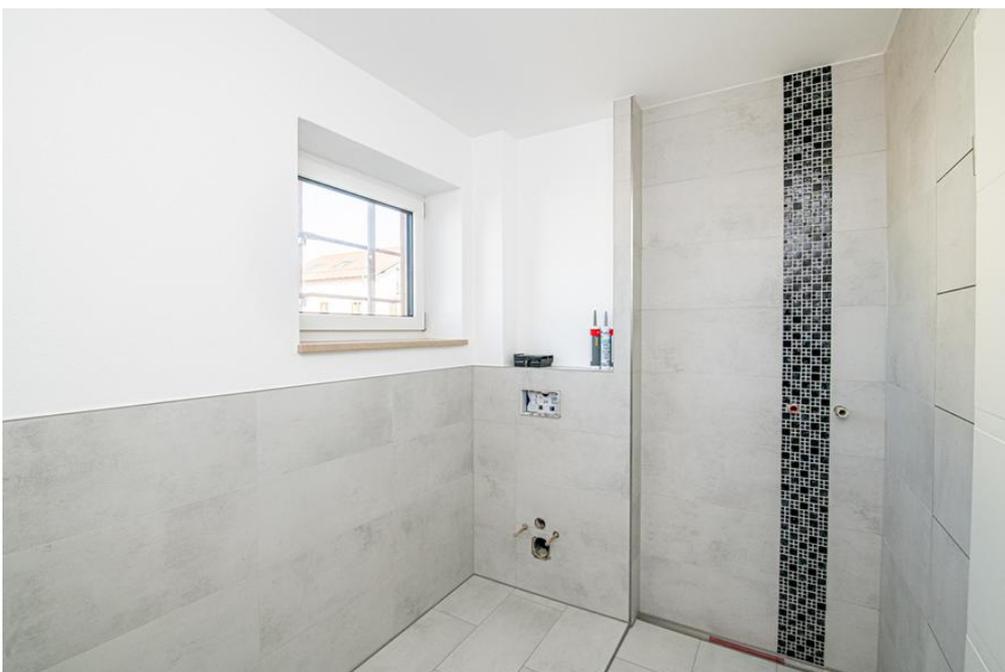
VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az ingatlan



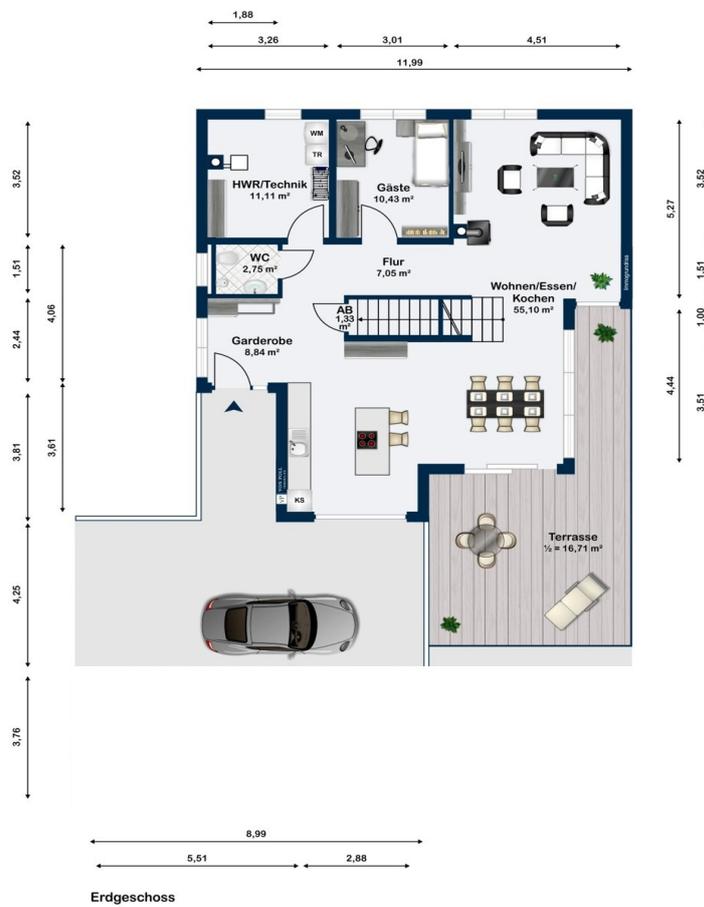
VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

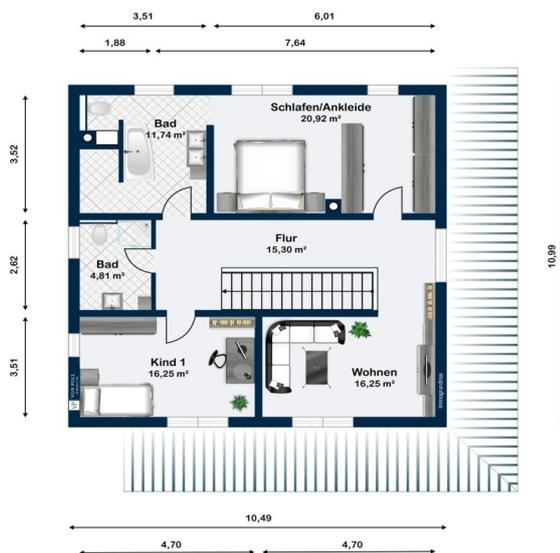
## Az ingatlan



VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Alaprajzok



**Obergeschoss**

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen**

## Minden a helyszínr?!

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!

**VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen**

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 24201094 - 93185 Michelsneukirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)