

Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# Sanierungsbedürftiges Architektenhaus im Grünen mit grandioser Fernsicht

CODICE OGGETTO: 25230003



PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 324,59 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.574 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25230003
Superficie netta	ca. 324,59 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	237.42 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



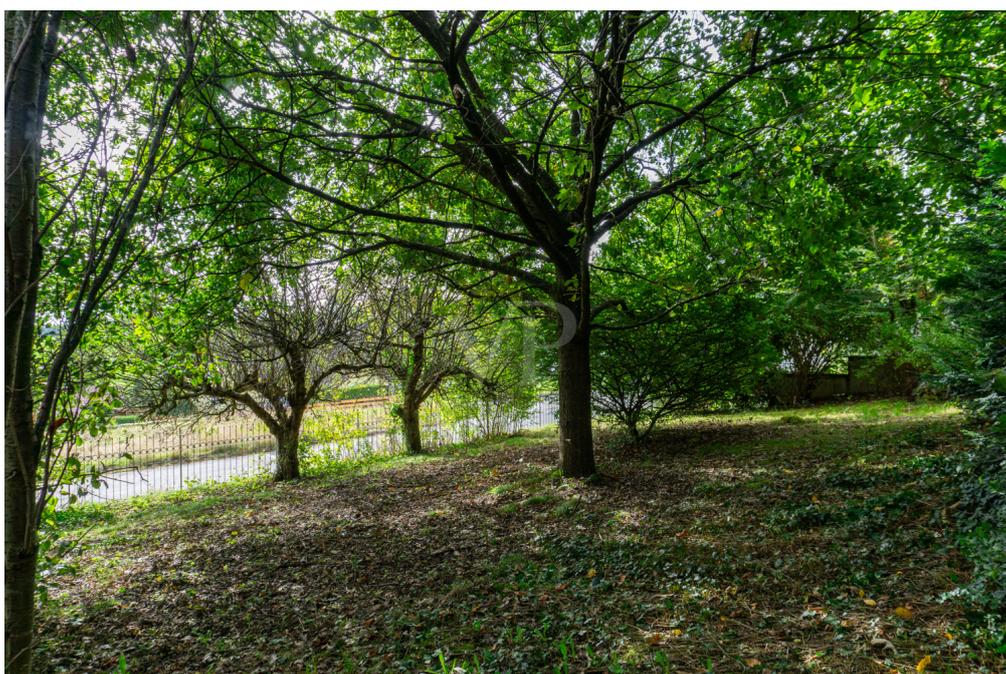
CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



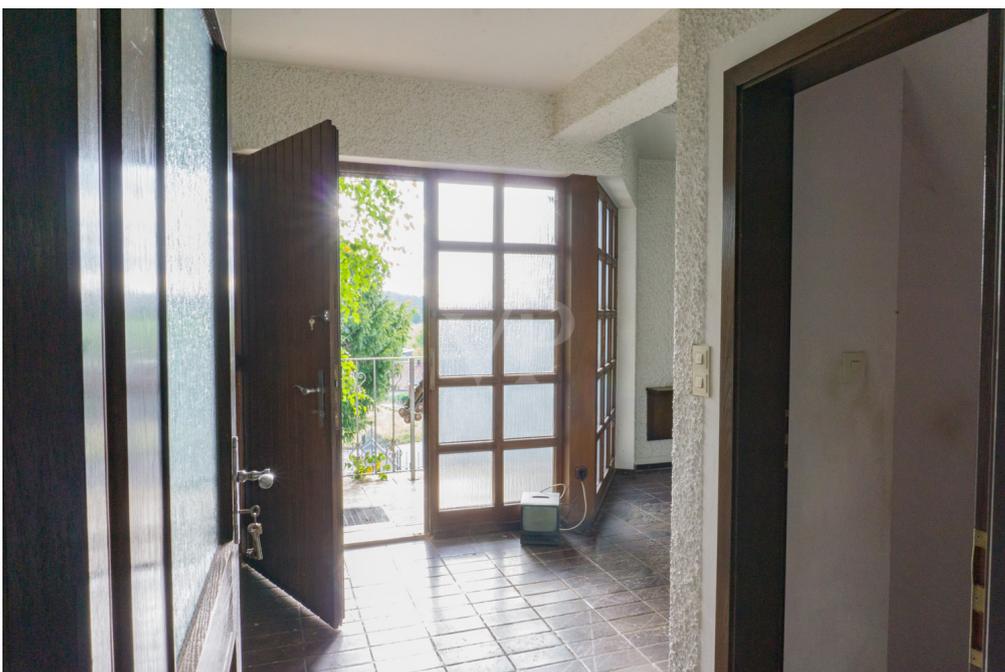
CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

## Una prima impressione

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. Ein Raum wurde in einen Schlafrum umgewandelt. 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, Speiß, 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 umfangreichen Modernisierung (z.B. Bäder, Böden, Heizung) 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!

**CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

## Dettagli dei servizi

- 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
- separater Bereich für Eltern
- Gartenabstellraum im Garten

**CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25230003 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefanie Schubert

---

Nürnbergger 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)