Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# Einfamilienhaus in Kleinwinklarn

***??????? ????????: 25230006***

**???? ??????: 290.000 EUR • ?????????: ca. 110,28 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 1.225 m²**

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

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

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25230006 |
| ????????? | ca. 110,28 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2001 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 290.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ?????????? |

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 04.06.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

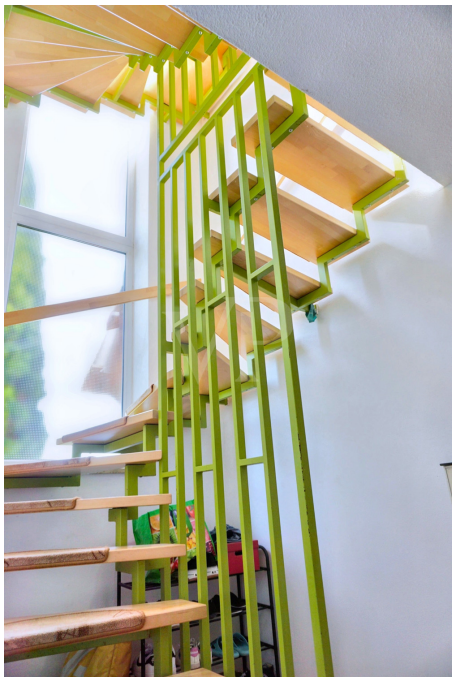
| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 161.10 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2001 |

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?? ???????



??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# ?? ???????

??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# ?? ???????

??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# ?? ???????

??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn

# ?? ???????

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110,28 m² genügend Platz für die ganze Familie. Es befindet sich am ruhigen Ortsrand von Kleinwinklarn und erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von etwa 1.225 m². Die Immobilie besticht durch die gelungene Raumaufteilung, die insbesondere für Familien optimal geeignet ist. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer – zwei davon als Kinderzimmer nutzbar. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche ergänzt das Raumangebot. Der große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und stellt den perfekten Treffpunkt für das Familienleben dar. Durch die großen Fensterflächen dringt reichlich Tageslicht in die hellen Räume, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Im Außenbereich erwartet Sie ein großer Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet, sei es für Kinder zum Spielen oder für Hobbygärtner, die ihre Kreativität ausleben möchten. Direkt am Haus angeschlossen befindet sich eine Terrasse, die sich hervorragend zum Verweilen im Freien während der Sommermonate eignet. Der zum Grundstück gehörende Stellplatz und eine Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Haus. Die ruhige Lage am Ortsrand bietet einen Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt, wobei gleichzeitig eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen gewährleistet ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von Familien und schafft eine angenehme Gemeinschaftsumgebung. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses moderne Einfamilienhaus alles bietet, was eine Familie für ein angenehmes und harmonisches Leben benötigt. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, praktischer Ausstattung und einem großen Garten macht es zu einem idealen Zuhause für Familien, die das Leben im Grünen schätzen. Wenn Sie sich von diesem Angebot angesprochen fühlen, zögern Sie bitte nicht, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich persönlich einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ????????????? ??? ???????

- Garage
- Stellplatz vorm Haus
- großer Garten
- Ruhige Ortsrandlage

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 161.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**??????? ????????: 25230006 - 92431 Neunburg v.W. OT Kleinwinklarn**

# ?????????? ????????????

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


Stefanie Schubert

Nürnberger Straße 1, 92421 Schwandorf
Tel.: +49 9431 - 47 08 908
E-Mail: schwandorf@von-poll.com


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com