



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - Ländliches Anwesen mit Bergblick und einzigartigem Potenzial!**



## Allgemein:

---

|                            |                                     |                             |                         |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>   | Kensington_KRE_936                  | <b>Stand vom:</b>           | 29.11.2024              |
| <b>Nutzungsart:</b>        | Wohnen                              | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                    |
| <b>Objektart:</b>          | Haus                                | <b>Baujahr:</b>             | 1970                    |
| <b>Ort:</b>                | 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut | <b>Wohnfläche:</b>          | 226,76 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>         | 307,89 m <sup>2</sup>               | <b>Grundstücksfläche:</b>   | 1.100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 5,0                                 | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                     |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 3,0                                 | <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 3,0                     |
| <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 2,0                                 | <b>Zustand:</b>             | Sanierungsbedürftig     |

## Preise:

---

|                   |              |                   |                                 |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b> | 249.900,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |        |                          |                              |
|----------------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF | <b>Gültig bis:</b>       | 2034-11-24                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014   | <b>Baujahr Heizung:</b>  | 1970                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | G      | <b>Befuerung:</b>        | Oel                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | OEL    | <b>Endenergiebedarf:</b> | 218.52 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                |   |                 |                               |
|----------------|---|-----------------|-------------------------------|
| <b>Name:</b>   | David Alexander Karl                    | <b>Straße:</b>  | D.-Martin-Luther-Str. 2       |
| <b>Ort:</b>    | 93047 Regensburg                        | <b>Telefon:</b> | +49 151 16576947              |
| <b>E-Mail:</b> | david.karl@kensington-international.com | <b>www:</b>     | www.kensington-regensburg.com |

## Infrastruktur:

---

|                    |       |                       |        |
|--------------------|-------|-----------------------|--------|
| <b>Autobahn A:</b> | 45 km | <b>Flughafen in :</b> | 160 km |
|--------------------|-------|-----------------------|--------|

## Objektbeschreibung:

---

\*\*\* WEITERE INFORMATIONEN UND DETAILS IN UNSEREM EXPOSÉ \*\*\*

Ein sanierungsbedürftiges Anwesen mit außergewöhnlichem Potenzial erwartet Sie – ein Ort voller Möglichkeiten, in dem sich individuelles Wohnen und Entfaltung vereinen lassen. Mit einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.100 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie alles, was das Herz von Naturliebhabern und Individualisten begehrt: Der großzügige Garten mit Blick auf den imposanten Hausberg Hohenbogen verspricht eine unvergleichliche Kulisse und lädt zur Entspannung sowie zur Gestaltung von Freizeit- und Wohlfühlzeiten ein.

Das charmante Haus überzeugt bereits beim Betreten durch einen offenen Eingangsbereich, der mit seiner hohen Deckenhöhe für ein einladendes, luftiges Wohngefühl sorgt und viel Licht hereinlässt. Hier eröffnet sich Raum für Kreativität – ob durch moderne oder klassische Elemente, die den historischen Charakter betonen.

Die Wohnfläche verteilt sich über zwei Etagen: Das Erdgeschoss umfasst ca. 110,6 m<sup>2</sup> und lässt sich hervorragend als großzügiger Wohn-, Ess- und Lebensbereich gestalten. Hier könnten offene Raumkonzepte mit einer großen Küche und einer gemütlichen Wohnlandschaft verwirklicht werden. Im Obergeschoss stehen Ihnen ca. 83,22 m<sup>2</sup> zur Verfügung, ideal für private Rückzugsorte wie Schlaf- und Kinderzimmer, Hobbyräume oder Arbeitsbereiche. Das Dachgeschoss bietet mit ca. 32,94 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum zur Nutzung – ob als Atelier, Gästezimmer oder weiterer Wohnbereich.

Ein Keller bietet wertvollen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hauswirtschaft oder Lagerung. Der Außenbereich besticht durch einen Balkon und eine Terrasse, auf denen Sie entspannte Abende und Sonnenstunden genießen können. Die Anbindung an die Natur und die Privatsphäre des ländlichen Lebensstils machen diese Immobilie zu einem echten Rückzugsort.

Die Ausstattung umfasst eine Öl-Etagenheizung, eine Garage sowie einen Freiplatz für Fahrzeuge. Der vorhandene Sanierungsbedarf eröffnet Ihnen die Freiheit, die Immobilie vollständig nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu modernisieren. Hier können Sie Geschichte bewahren und gleichzeitig den Komfort modernen Wohnens verwirklichen – eine seltene Chance, die Tradition und Zukunft miteinander vereint.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie präsentieren zu dürfen.

## Lage:

---

Die Immobilie in der Krankenhausstraße in 93453 Neukirchen beim Heiligen Blut, befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Herzen des Bayerischen Waldes. Der Ort liegt malerisch eingebettet zwischen sanften Hügeln und beeindruckenden Wäldern und bietet sowohl Naturliebhabern als auch Erholungssuchenden eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Die zentrale Lage in Neukirchen beim Heiligen Blut sorgt für eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Furth im Wald, Bad Kötzing und Cham. Auch das tschechische Grenzgebiet ist nur einen Katzensprung entfernt,

was zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und Einkäufe im Nachbarland eröffnet.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Familien mit Kindern stehen eine Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten umfassen diverse Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und kleinere Fachgeschäfte, die ein angenehmes und komfortables Leben ermöglichen. Eine gut sortierte Apotheke sowie mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte stellen sicher, dass die medizinische Versorgung im Ort gewährleistet ist.

Freizeit und Erholung kommen in Neukirchen beim Heiligen Blut ebenfalls nicht zu kurz: Ein großzügiges Freibad lädt in den Sommermonaten zur Abkühlung ein, während Wander- und Radwege durch die idyllische Landschaft führen und das Herz von Outdoor-Enthusiasten höherschlagen lassen. Zudem gibt es Sportplätze, Tennisplätze und Möglichkeiten zum Reiten. Der Wallfahrtsort ist bekannt für seine jahrhundertealte Pilgertradition und bietet kulturell Interessierten zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen, darunter die berühmte Wallfahrtskirche und historische Prozessionen.

Für kulinarische Abwechslung sorgen mehrere Gasthäuser, Cafés und einladende Biergärten, in denen regionale Spezialitäten genossen werden können. Ergänzend hierzu gibt es gemütliche Pensionen und Hotels, die Gäste und Besucher herzlich willkommen heißen.

Zusammengefasst bietet die Lage in der Krankenhausstraße in Neukirchen beim Heiligen Blut eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, umfangreicher Infrastruktur und bester Erreichbarkeit in einer Region, die Tradition, Kultur und Natur auf einzigartige Weise verbindet.

## **Ausstattung:**

---

- GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 1.100 QM
- SANIERUNGSBEDÜRFTIG
- ÖLHEIZUNG (ETAGENHEIZUNG)
- OFFENER EINGANGSBEREICH MIT HOHER DECKENHÖHE
- ZWEI ETAGEN + DACHGESCHOSS (32,94 QM)
- WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS: 110,6 QM
- WOHNFLÄCHE OBERGESCHOSS: 83,22 QM
- BALKON UND TERRASSE MIT BLICK AUF DEN HOHENBOGEN
- GROSSER GARTEN MIT PANORAMA-BLICK
- GARAGE UND FREIPLATZ FÜR FAHRZEUGE

- UNTERKELLERT
- LÄNDLICHE LAGE MIT RUHIGEM AMBIENTE
- INDIVIDUELLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN
- VIELSEITIGE NUTZUNGSKONZEPTE MÖGLICH
- FREIE RAUMGESTALTUNG BEI MODERNISIERUNG
- ATTRAKTIVE AUSSICHTSLAGE

WEITERE INFOS NUR BEI UNS!

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

+49 151 16576947. Herzliche Grüße, David Alexander Karl

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Gold Partner - ImmoScout24



Grundstück - Drohne



Einrichtungsbeispiel Wohn & Essbereich - EG



Wohn & Essbereich - EG



Einrichtungsbeispiel Küche - EG



Küche - EG



Einrichtungsbeispiel Elternschlafzimmer - OG



Elternschlafzimmer - OG



JETZT TIPPGEBER WERDEN



Einrichtungsbeispiel Hauptbadezimmer - OG



Hauptbadezimmer - OG



Einrichtungsbeispiel Kinderzimmer - OG



Kinderzimmer - OG



Balkon - OG



Einrichtungsbeispiel Büro - DG



Büro - DG



MEHR DAVON?



**KENSINGTON**  
Finest Properties International