



WP Immo Manager

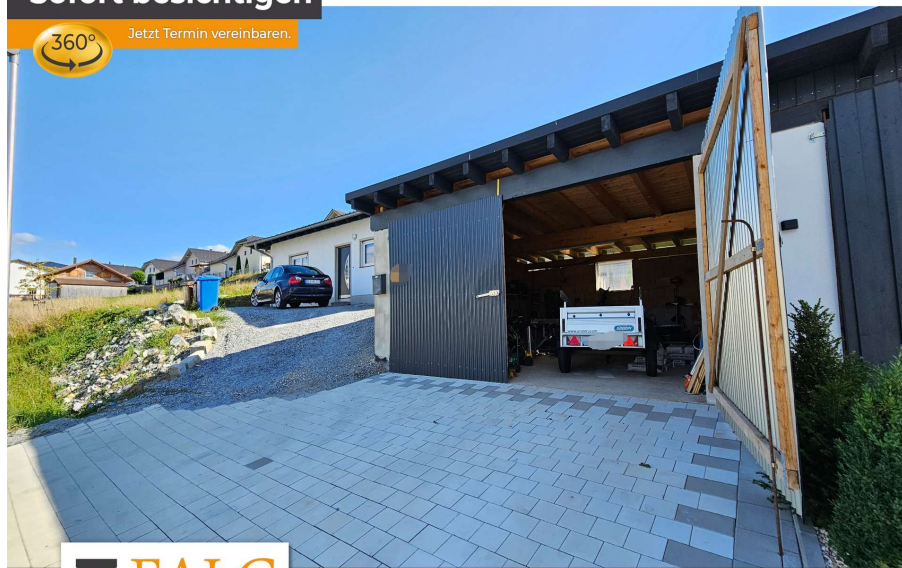
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen



Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-SaHo-73651

Ihr neues Zuhause: Moderner Bungalow mit Wohlfühlgarantie in Neukirchen vorm Wald

Eckdaten

Kaufpreis

354.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	135,0 m²
Grundstücksfläche	634,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Laminat
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.08.2035
Energiebedarf	97,92 kWh
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	28.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Bungalow befindet sich in Neukirchen vorm Wald, einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Passau. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Im Ort selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen, die schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist von einer reizvollen Landschaft geprägt, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten in der Natur einlädt. Gleichzeitig ist die Anbindung an die nächstgelegenen Städte hervorragend: Die Dreiflüssestadt Passau mit ihrem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot liegt nur rund 15 Kilometer entfernt und ist in kurzer Zeit erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl Ruhe und Erholung im Grünen als auch die Nähe zu urbanem Leben – ein idealer Wohnort für alle, die beides miteinander verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Dieser moderne Bungalow vereint zeitgemäße Architektur mit hohem Wohnkomfort und bietet die ideale Wohnlösung für Familien, Paare oder Menschen, die das barrierefreie Wohnen zu schätzen wissen. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gesellige Abende, Familienleben und gemütliche Stunden bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Raumaufteilung ist durchdacht und verbindet praktischen Nutzen mit stilvoller Gestaltung. Dank der ebenerdigen Bauweise sind alle Räume komfortabel erreichbar, wodurch der Bungalow auch für das Wohnen im Alter eine ausgezeichnete Lösung darstellt.

Das Grundstück ist als Erbpachtgrundstück vergeben. Die jährlichen Erbpachtkosten belaufen sich auf 1.004 Euro, die Laufzeit beträgt 99 Jahre. Somit bietet die Immobilie langfristige Planungssicherheit und eine attraktive Alternative zum klassischen Grundstückskauf.

Gerne möchten wir Ihnen die Zeit bis zu einem Besichtigungstermin mit unserem 360° Immobilienrundgang versüßen. Kopieren Sie hierzu einfach den folgenden Link und lassen Sie sich verzaubern:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126790?accessKey=68e6>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Der im Jahr 2023 in solider Massivbauweise errichtete Bungalow überzeugt durch moderne Ausstattung und einen durchdachten, komplett ebenerdigen Grundriss. Auf rund 140 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich drei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Technikraum sowie ein Abstellraum. Hochwertige doppeltverglaste Kunststofffenster sorgen für eine angenehme Wärmedämmung und helle Räume. Der durchgehende Laminatboden in Verbindung mit einer komfortablen Fußbodenheizung schafft eine warme Wohnatmosphäre in allen Räumen. Beheizt wird das Haus über eine moderne Erdgasheizung. Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Holzofen, der in den kälteren Monaten für Gemütlichkeit sorgt. Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage trägt zu niedrigen Energiekosten bei und ist zugleich ein nachhaltiger Beitrag zur Zukunft. Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage mit zusätzlichem Stauraum sowie die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die zu sonnigen Stunden im Freien einlädt.

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: sami.hoerauf@falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Sami Hörauf, sami.hoerauf@falcimmo.de

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>

oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Energie

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Erdgas, Holz

Endenergiebedarf: 97,92 kWh kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

Ausstellungsdatum: 10.08.2025

Gültig bis: 19.08.2035

Heizungsart: Erdgas, Holz

Wesentliche Energieträger: Erdgas, Holz

Baujahr: Wärmeeerzeuger: 2023

Baujahr: Gebäude: 2023

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



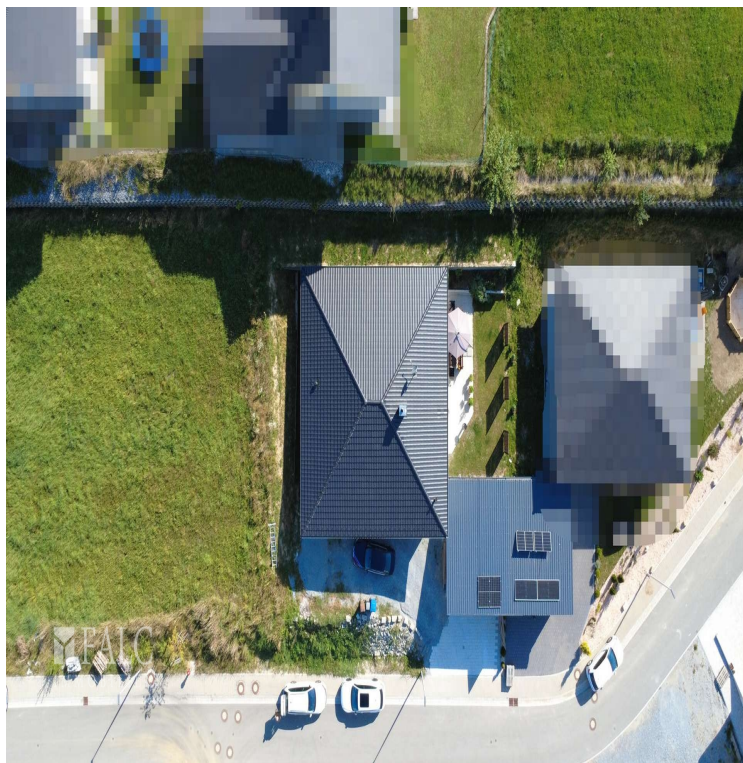
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

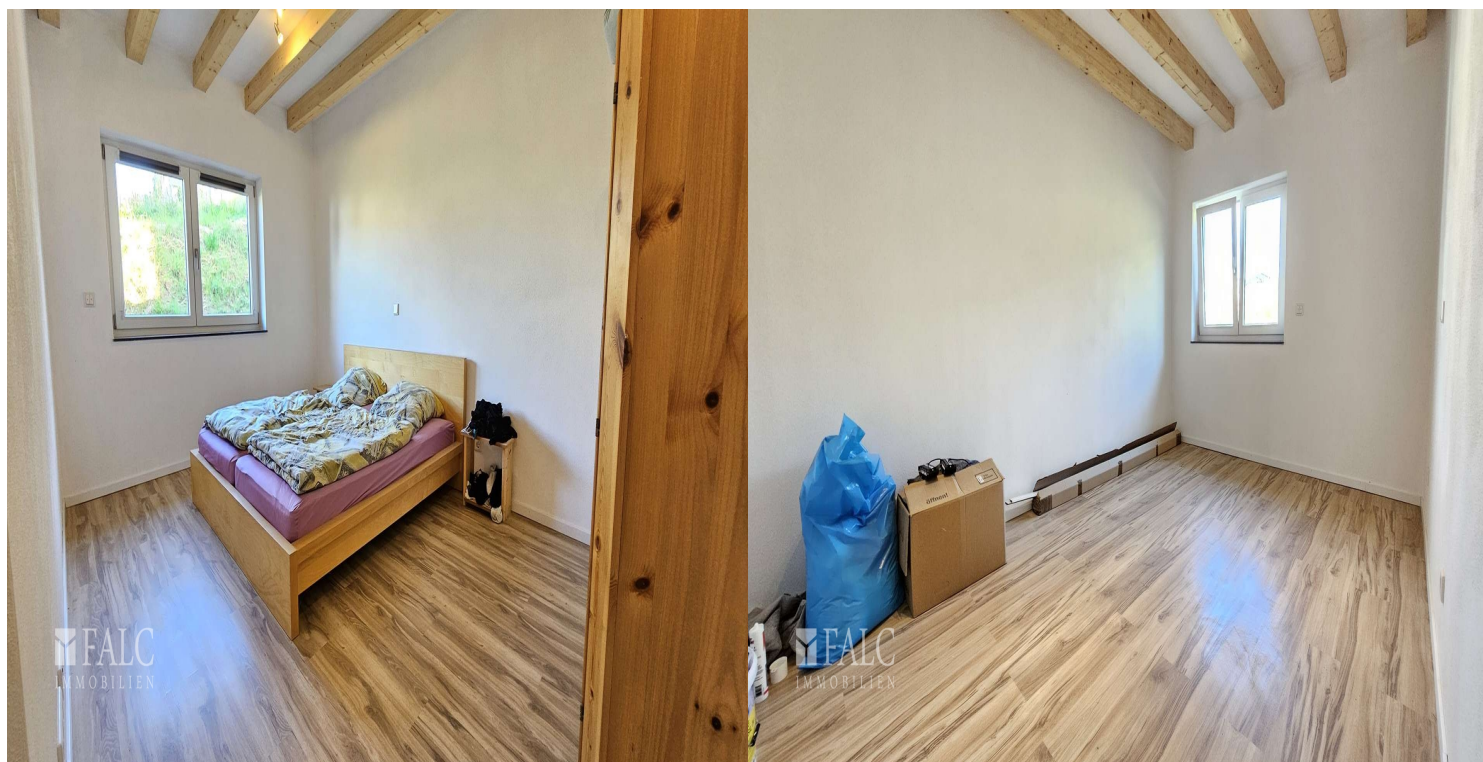
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)