



## **Exposé:**

### **4 Doppelhaushälften im KFW-55-Erneuerbare-Energien-Standard**

**Preis: 625.000 €**

Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl. Dieses Gefühl bieten wir Ihnen mit unseren Doppelhaushälften in einer sehr ruhigen und idyllischen Lage für die ganze Familie. Die neuen Doppelhaushälften entstehen inmitten der Gemeinde Neukirchen vorm Wald und es lohnt sich den Ort als lebenswerten und erlebenswerte Örtlichkeit in sehr schöner landschaftlicher Lage am Tor zum Bayerischen Wald näher kennenzulernen.

Mit klassisch-moderner Architektur, einem privaten Garten sowie einer Wohnungsvielfalt, die jeden Wunsch erfüllt. Schon bei Ansicht dieser sich über drei Stockwerke erstreckender DHH sieht man, die moderne und offene Grundrissgestaltung, welche den ansprechenden Charakter des Hauses nochmals unterstreicht.

**Im Hauseingangsbereich im Erdgeschoss, befindet sich der direkte Zugang zum gesonderten Gäste-WC und zur Garderobe, durch eine Wohnungstür gelangt man zum offenen Wohn-Ess-Küchenbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und großem Garten, welcher ausreichend Platz für gemeinsame Sonnenstunden gewährt.**

**Das Obergeschoss bietet Ihnen ein großzügiges Elternschlafzimmer, sowie zwei helle Kinderzimmer, eine gesonderte Ankleide und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, dass durch ein Fenster optimales Tageslicht erhält.**

**Das Untergeschoss bietet genügend Platz für einen Hobbyraum oder ein gesondertes Gästezimmer mit eigenem Bad. Der Hauswirtschaftsraum kann für etwaige Lagerungsmöglichkeiten verwendet werden zudem wird die Haustechnik in einem eigenen Technikraum untergebracht.**

Ein Zusammenspiel von Raumgefühl, vertrauten Details und schönen Materialien. Die Architektur, innen wie außen, strahlt eine Natürlichkeit aus, die ganz im Sinne einer modernen Wohlfühlatmosphäre steht.

Das Objekt wird schlüsselfertig erstellt, wobei eigene Sonderwünsche selbstverständlich eingebracht werden können. Für Sie bedeutet dies, nur einen Ansprechpartner während der gesamten Bauzeit bis zur Schlüsselübergabe! Sie müssen nur noch einziehen.

Geben sie bei Ihrer Anfrage den kompletten Namen, Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer an, um einen geeigneten Termin für Sie zu finden.

Bitte beachten Sie, dass unvollständige Anfragen nicht beantwortet werden.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

### **Infos zum Grundstück:**

## **Erschlossenes Baugrundstück auf privatem Erbbaurecht-Grund.**

Sehr zentral gelegenes, über 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in einer ruhigen Neubausiedlung im Ortskern von Neukirchen vorm Wald. Das Baugebiet mit Aussicht auf Fürstenstein und die Kirche im Ortskern stellt eine Erweiterung der bestehenden Siedlung „Zum Burgenblick“ dar. In unmittelbarer Nähe (5-10 Minuten zu Fuß) befinden sich ein Edeka Supermarkt, ein Ärztehaus, eine Grundschule und ein Kindergarten, ein Sportzentrum, sowie drei Restaurants. In der Siedlung entsteht zudem ein neuer Kinderspielplatz. Verkehrsgünstig gelegen erreichen Sie die Stadt Passau in 15 Minuten, sowie den Autobahnanschluss Aicha vorm Wald in ca.10 Minuten.

Alle Kosten der abgeschlossenen Erschließung (Straße, Strom-, Kanal-, Gas- und Gemeindefachanschluss), sowie den bereits ausgemessenen Daten des Geländeplans wurden bereits beglichen.

Das gesamte Neubaugebiet befindet sich auf privatem Erbbaurecht-Gebiet. Der Erbbaurechtsvertrag läuft 99 Jahre, für den über 600 m<sup>2</sup> großen Baugrund sind aktuell 1,59 € pro m<sup>2</sup>/ Jahr „Erbpachtzins“ an den Grundstückseigentümer zu entrichten. Der Pachtzins wird wie beim Erbbaurecht üblich alle drei Jahre an den Verbraucherpreisindex („Inflation“) angepasst.

### **Ortsbeschreibung**

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald wächst in den letzten Jahren stetig weiter und erfreut sich immer mehr Beliebtheit. Die Einwohnerzahl lag Ende 2020 bei 2934 Personen. Durch das Neubaugebiet und dadurch wachsenden Wohnraum wird diese Zahl weiter ansteigen.

Die Infrastruktur ist sehr gut, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Somit bietet die Gemeinde sowohl für junge Familien als auch für alle anderen Altersgruppen die perfekten Voraussetzungen.

Wenn man also eine ruhigere, etwas ländlichere Lage dem Stadttrubel vorzieht, wird man sich in Neukirchen vorm Wald wohlfühlen.