

Neumarkt-Sankt Veit

# Neuwertig, hochwertig & modern.... Doppelhaushälfte zum Selbstbezug

Property ID: 23338020

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 249 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## At a glance

Property ID	23338020	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.11.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



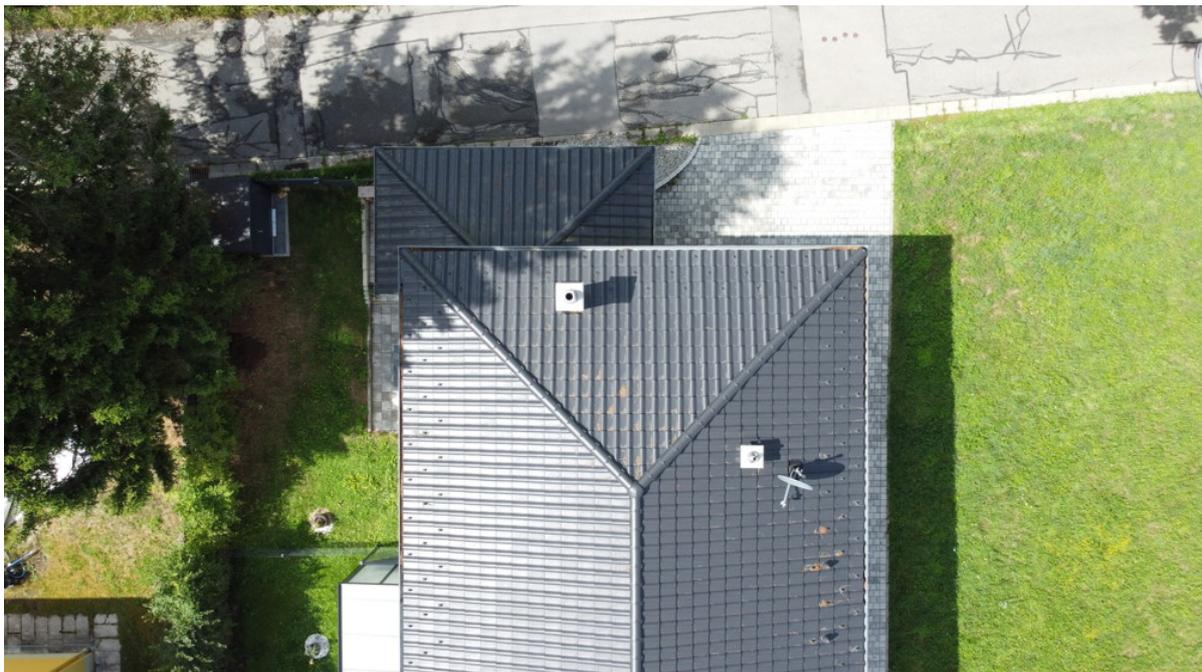
Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## The property



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,17% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,09% p.a. gebundener Sollzins

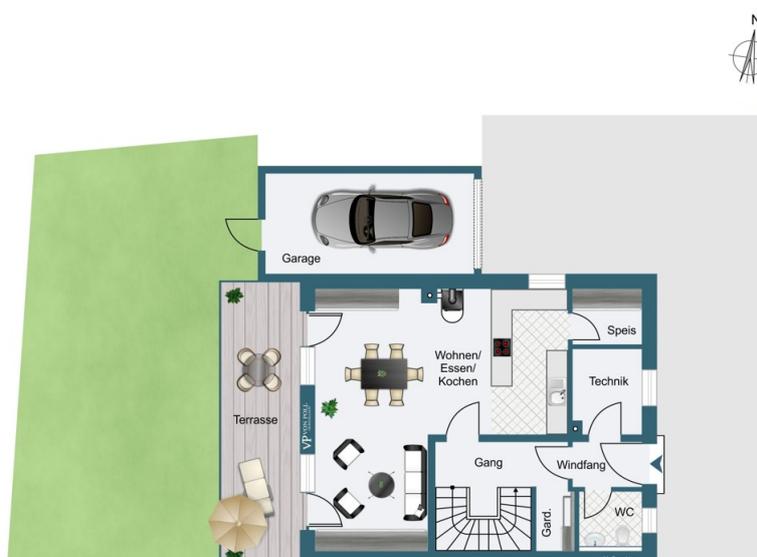
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## A first impression

Diese neuwertige Doppelhaushälfte mit ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die perfekte Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen. Das 2020 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus besticht durch ansprechendes Design, eine durchdachte Grundrissgestaltung und hohen Qualitätsstandard. Das Ziegelmauerwerk sorgt in Kombination mit der Dreifachverglasung, der modernen Fußbodenheizung und dem eingebauten Kaminofen der Marke Olsberg sowie dem sehr gut gedämmten Walmdach für eine sehr hohe Energieeffizienz. Der schöne und zeitlose Natursteinbelag aus Solnhofer Platten im gesamten Erdgeschoss sowie im Flur des Obergeschosses verleihen der Haushälfte eine angenehme Atmosphäre. In den drei Zimmern des Obergeschosses strahlt edles Eichenparkett Wärme und Behaglichkeit aus. Die Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 249 m<sup>2</sup> großen Westgrundstück. Hier eröffnet sich ein harmonisches Gesamtbild aus Terrasse und kleinem Garten inkl. einem kleinen Gartenhäuschen. Der perfekte Ort, um künftig unbeschwerte Sommermomente mit Familie oder Freunden zu verbringen. Die sympathische, naturnahe Siedlung vermittelt ebenfalls ein angenehmes Gefühl – der Blick nach Osten fällt auf ein freies Grundstück. Die Lage in zweiter Reihe zur zentralen Ortsdurchfahrt bietet trotz Ruhe und Idylle die Möglichkeit, tägliche Besorgungen bequem zu Fuß zu erledigen. Ein großer Supermarkt mit Bäckerei und eine Drogerie sind nur wenige Schritte entfernt – weitere Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Bahnhof sind ebenfalls sehr schnell erreichbar. Modernes Wohnen ist das Motto: Mit SmartHome alle Lichter ein- und ausschalten, das moderne Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne genießen, die wohlige Wärme des erlesenen Kamins im offen gestalteten Erdgeschoss auf sich wirken lassen... herrlich, nicht wahr? Dieses hochmoderne Stilgefühl wird durch die Luxusküche verstärkt. Die Speisekammer mit Einbauten vom Schreiner hält alles ordentlich und ermöglicht freie Arbeitsflächen in der Küche. Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen Flur mit Garderobeneck und einem Gäste-WC. Für ausreichend Stauraum sorgen im Haus der Technik- sowie der Hauswirtschaftsraum und im Garten der Geräteschuppen. Außerdem gehört eine geräumige Garage zum Haus. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als harmonische Verbindung aus modernem Komfort und zeitloser Eleganz und eignet sich für alle, die auf der Suche nach einem erstklassigen Eigenheim sind. Link zum virtuellen Rundgang - 360° Tour: <https://tour.ogulo.com/0GiF> Bei Interesse bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## All about the location

Die kleine Stadt Neumarkt-Sankt Veit bietet seinen rund 6.500 Einwohnern eine sehr gute Versorgung mit Ärzten, Apotheken, Kindergarten- und Kinderkrippe, Grund- und Mittelschule, Musikschule, einem beliebten und schönen Freibad, zahlreichen Vereinen und Fitnessstudio sowie diversen Gasthöfen bzw. Restaurants. In Neumarkt befinden sich ebenfalls alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, mehrere Supermärkte, Drogerie, Getränkemarkt, Tankstelle und einiges mehr. Wer das Zusammenspiel von Stadt – und Landleben sucht, ist hier goldrichtig. Als Kleinstadt hat Neumarkt vieles zu bieten, trotz dessen kommt das Landleben nicht zu kurz: die Umgebung rund um Neumarkt besteht aus vielen kleinen Örtchen und Wäldern. Spazier- und Radwege laden zum Erkunden ein – so liegt die Stadt am grenzüberschreitenden Wolfgangweg, der von Regensburg bis St. Wolfgang in Österreich führt. Für Neumarkt-Sankt Veitkleine Wanderungen bietet sich auch der Weg zum „Steinernen Bründl“ an. Dieser Wanderweg ist bei Familien, Reitern und auch Kindergartenausflügen gleichermaßen beliebt. Aber auch ein kleiner Spazierweg im Gemeindegebiet entlang der Rott ist bei Einheimischen wie auch Touristen gleichermaßen beliebt. Die Gemeinde bietet seinen Einwohnern viele Feste, wie das alljährliche Volksfest, das Stadtplatzfest und das Schlossgartenfest. Wer sich sportlich betätigen möchte, findet in der Gemeinde sicher den richtigen Verein für sich. Mit Rollhockeyfeld und Basketballanlage sowie Tennisplatz und Fußballplatz ist Neumarkt-Sankt Veit im sportlichen Bereich gut aufgestellt – wer gerne ein Fitnessstudio besucht, kann sich im La Vita, welches fußläufig 8 Minuten von der Immobilie entfernt liegt, regelmäßig auspowern und nebenbei die Sauna- und Wellnessanlage nutzen. Der Marktplatz und Ortskern von Neumarkt Sankt Veit mit seinen Wohnbauten im Inn-Salzach-Stil ist von der Immobilie ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Immobilie selbst liegt idyllisch und ruhig in zweiter Lage zur Ortsdurchfahrt. Neben der sehr guten Anbindung über die Bundesstraße 299 besteht auch eine Bahnverbindung nach Landshut, Altötting, Mühldorf am Inn mit Fahrtwegen unter einer Stunde. Auch nach München kommt man in knapp eineinhalb Stunden. Der Flughafen München ist bequem in 60 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Autobahn A 94 Richtung München und Passau mit Anschlussstelle Mühldorf Nord erreicht man in gut 10 Minuten.

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23338020 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf on the Inn

E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)