Arrach / Haibühl

# Charmantes Haus in ruhiger Lage mit neuer Außenfarbe

***Objektnummer: 24201067***

**KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,22 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 95 m²**

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24201067 |
| Wohnfläche | ca. 70,22 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 85.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

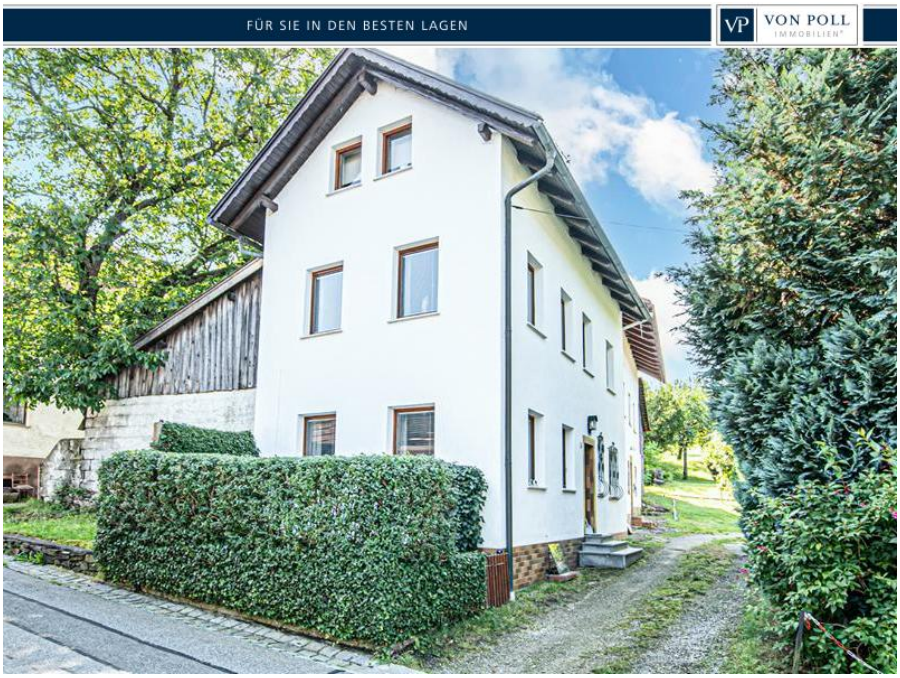
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 31.08.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 140.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

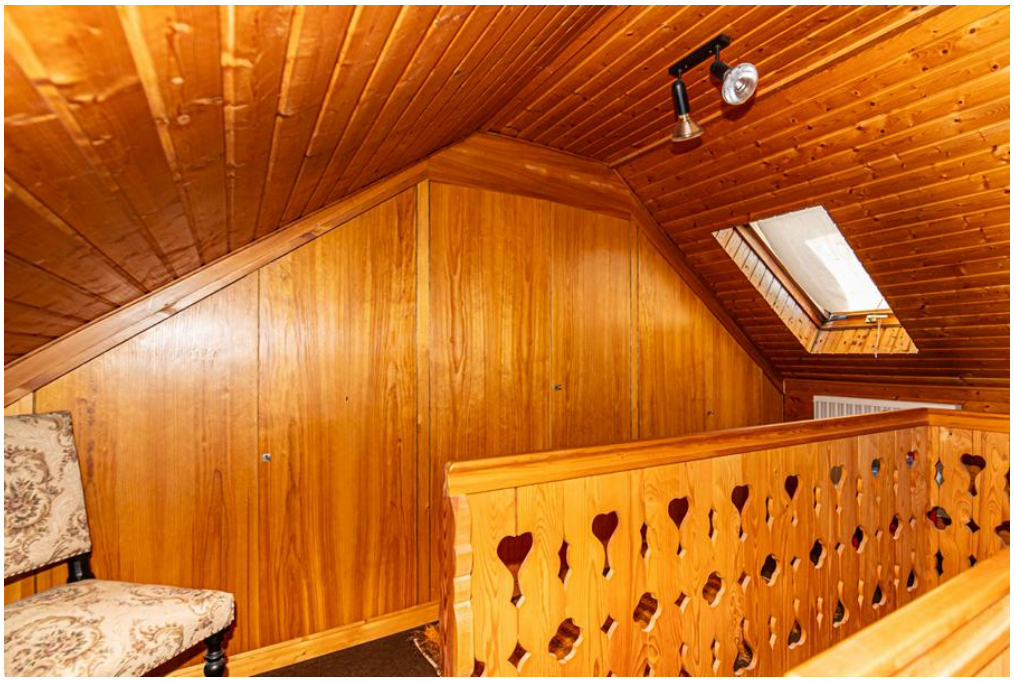
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie

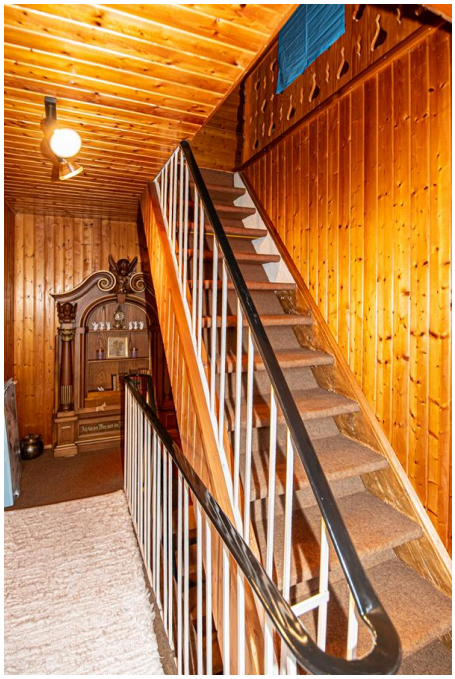
**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

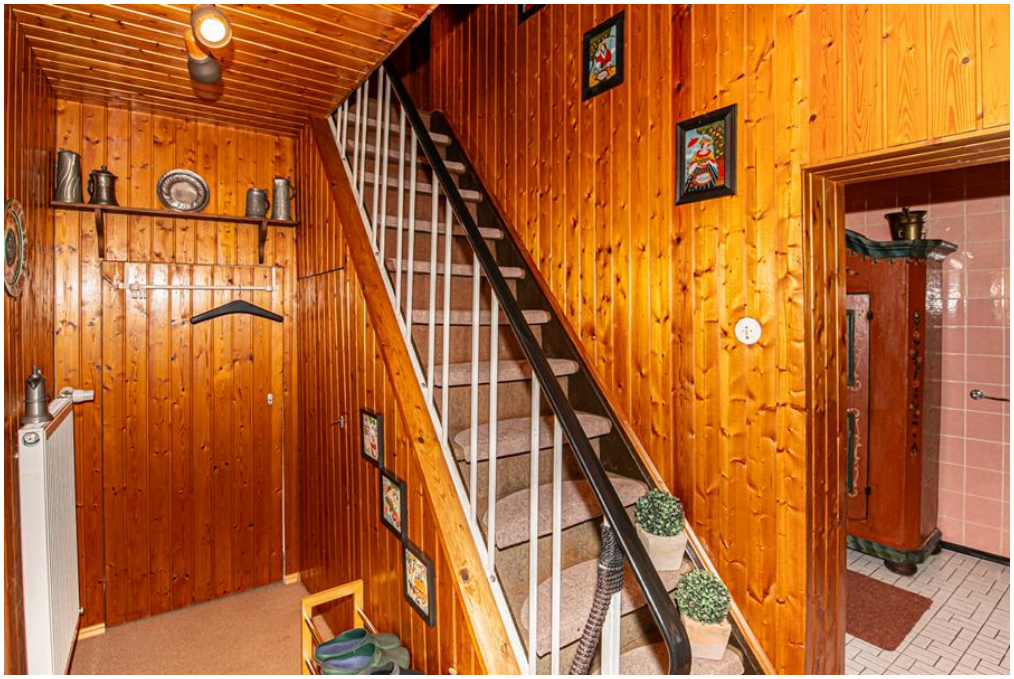
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

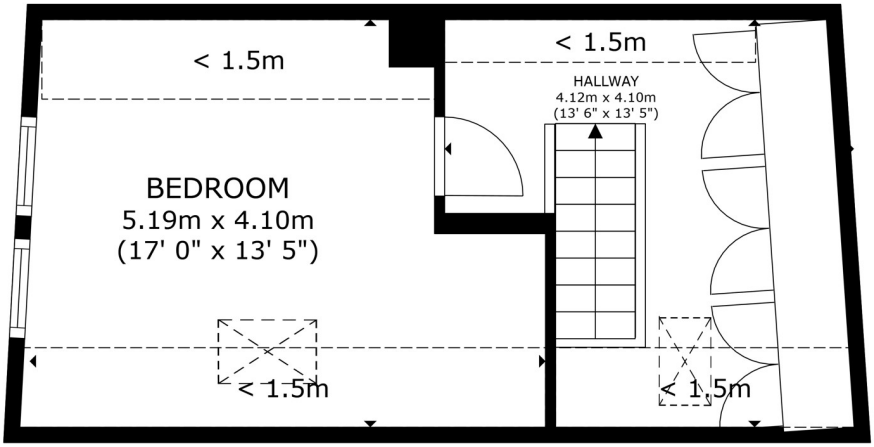
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

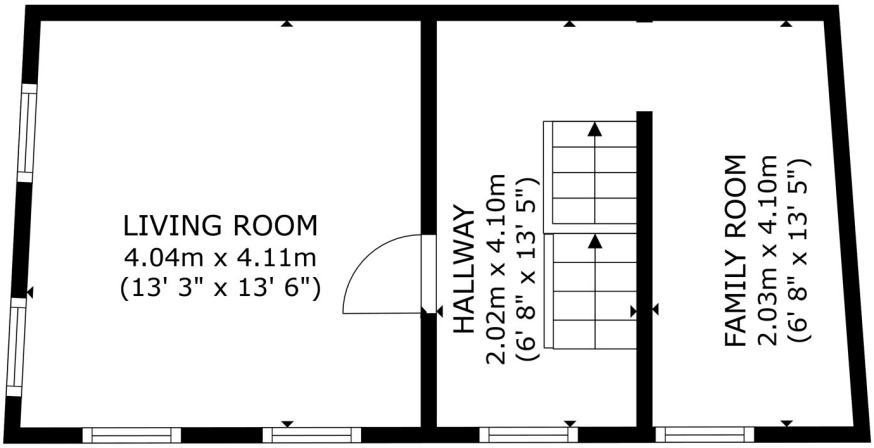
# Die Immobilie




FLOOR 3

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 30.6 m² (330 sq.ft.) FLOOR 2 33.4 m² (360 sq.ft.) FLOOR 3 22.3 m² (240 sq.ft.)
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 11.1 m² (120 sq.ft.)
TOTAL : 86.3 m² (929 sq.ft.)
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport



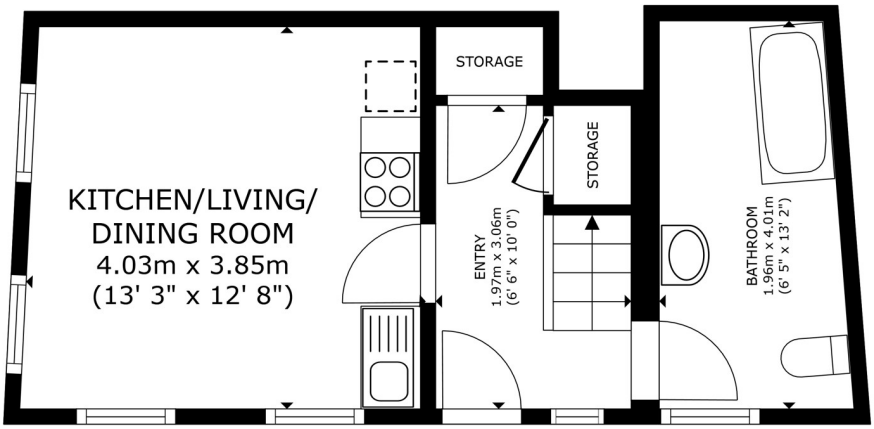

FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 30.6 m² (330 sq.ft.) FLOOR 2 33.4 m² (360 sq.ft.) FLOOR 3 22.3 m² (240 sq.ft.)
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 11.1 m² (120 sq.ft.)
TOTAL : 86.3 m² (929 sq.ft.)
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Die Immobilie




FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 30.6 m² (330 sq.ft.) FLOOR 2 33.4 m² (360 sq.ft.) FLOOR 3 22.3 m² (240 sq.ft.)
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 11.1 m² (120 sq.ft.)
TOTAL : 86.3 m² (929 sq.ft.)
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1900 bietet auf ca. 70 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und war ursprünglich als Ferienhaus genutzt. Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer und 1 Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die neue Außenfarbe verleiht dem Haus einen frischen und ansprechenden Look. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Das Einfamilienhaus besticht durch seine praktische Raumaufteilung und die normale Ausstattungsqualität. Die neutralen Farben und der zeitlose Stil erlauben es den zukünftigen Bewohnern, ihr persönliches Flair in die Räume zu bringen. Die Immobilie verfügt zudem über eine Grundstücksfläche von ca. 95 m², die Platz für eine kleine Terrasse oder einen Garten bietet. Hier können die Bewohner im Sommer gemütliche Stunden im Freien verbringen. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und attraktive Immobilie in einer ruhigen Umgebung. Dank seiner guten Pflege und des gepflegten Zustands bietet es die ideale Basis für ein gemütliches Zuhause. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein charmantes Haus zu erwerben und ihren Wohntraum zu verwirklichen.

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Ausstattung und Details

360 Grad Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=QQx13CDxwYQ

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Arrach, einem Luftkurort im Landkreis Cham.Umgeben von einer atemberaubenden Landschaft und einer sauberen Luft stehen Ihnen zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Neben Wellness- und Badeaktivitäten finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten, verschiedene Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Entfernungen: Lam ca. 6 km Bad Kötzting ca. 15 km Cham ca. 30 km Grenzüberganz Bayerisch Eisenstein ca. 30 km oder Rittsteig ca. 12 km Deggendorf ca. 55 km

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 140.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**Objektnummer: 24201067 - 93474 Arrach / Haibühl**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3  Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com