

Weiding

# „Idyllisches Bauernhaus mit Teich & eigener Quelle – Ruhe, Natur und Geschichte vereint“

Objektnummer: 26201034



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

**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 4.361 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

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

**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26201034</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>370.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 212,4 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Bauernhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1864</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport</b>		

Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	111.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie

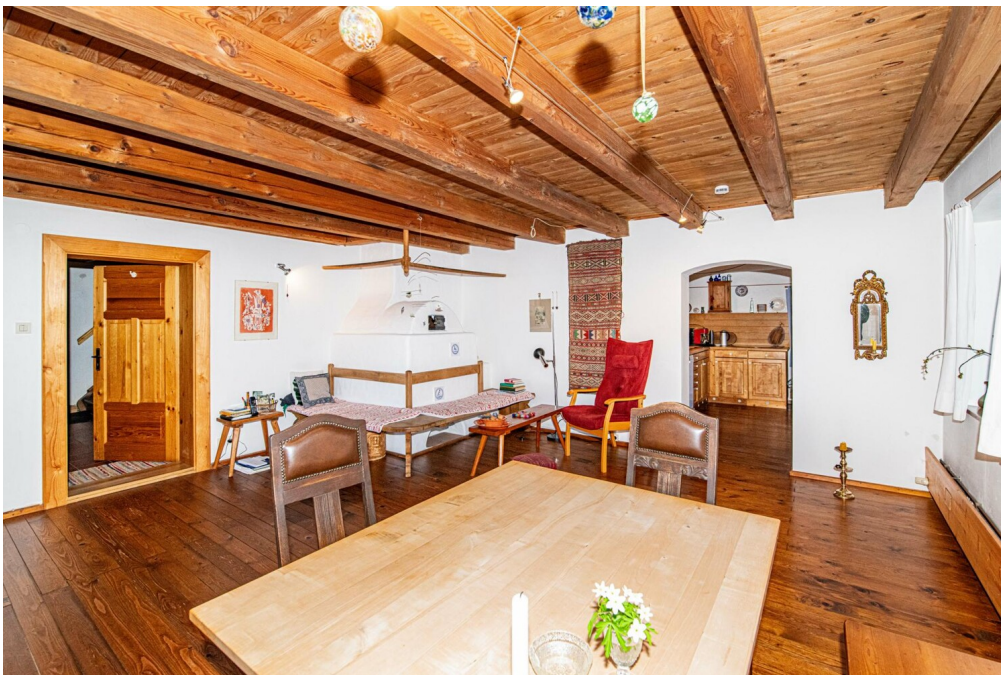


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

## Ein erster Eindruck

Ein Bauernhaus mit Geschichte, eigenem Teich und über ca. 4.361 m<sup>2</sup> Grundstück – ein Ort für Ruhe, Natur und Freiheit.

Dieses charmante Anwesen aus dem Jahr ca. 1864 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in absolut ruhiger, naturnaher Umgebung.

Auf ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein gemütliches Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Herzstück ist die großzügige Stube mit traditionellem Kachelofen aus Österreich, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Hochwertige Dielenböden und sichtbare Holzelemente verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren, authentischen Charme.

Das Erdgeschoss bietet neben großzügigen Wohnflächen ein Badezimmer mit begehrter Dusche. Im Obergeschoss befindet sich ein besonderes Highlight: ein Zimmer mit eigenem Eingang, WC und modernem Kaminofen (Rondolino) – ideal als Gästebereich, Homeoffice oder zur separaten Nutzung.

Das beeindruckende Grundstück mit ca. 4.361 m<sup>2</sup> eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ein idyllischer Gartenteich, eine eigene Wasserquelle sowie eine große Scheune bieten ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Selbstversorgung oder kreative Projekte.

Immobilien dieser Art – mit Geschichte, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sind selten am Markt.

Die ruhige Lage garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die das Ursprüngliche lieben und gleichzeitig Wert auf Komfort legen.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das besondere Zusammenspiel aus Tradition, Natur und Wohnqualität persönlich zu erleben.

**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

## **Ausstattung und Details**

**2 Badezimmer**

**Baujahr ca. 1864**

**ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**baubiologisch renoviert**

**großes Grundstück ca. 4.361 m<sup>2</sup>**

**5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer**

**\*Wohnkomfort & Ausstattung:**

**Sauna**

**hochwertige Dielenböden**

**zusätzlicher Kaminofen „Rondolino“ im OG (Kleinspeicherofen mit Grundfeuerung,**

**geringer Verbrauch und gesunde Strahlungswärme**

**traditionelle Stube mit Kachelofen (Österreich)**

**separates Zimmer mit eigenem Eingang und WC**

**\*Heizung & Technik:**

**eigene Wasserquelle**

**Gasheizung (2011) mit Tank**

**mechanische Klärgrube (2012)**

**Heizkörper entlang der Außenwände (Strahlungswärme, Schutz vor Feuchtigkeit)**

**\*Außenbereich & Nebengebäude:**

**idyllischer Gartenteich**

**große Scheune mit vielseitiger Nutzung**

**ehemaliger Stall mit Sauna und Haustechnik**

**\*Sanitär:**

**Badezimmer im Erdgeschoss mit begehbare Dusche**

**Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Weiding und bietet ein ideales Umfeld für alle, die Erholung, Privatsphäre und ein Leben im Grünen schätzen.

Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und gewachsener Natur genießen Sie hier eine besonders entspannte Wohnatmosphäre fernab von Hektik und Lärm. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Naturliebhaber, Tierhalter oder Menschen, die ein hohes Maß an Ruhe und Freiraum suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahegelegene Stadt Cham bietet darüber hinaus eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, reizvolle Landschaft und vielfältige Freizeitangebote aus – ob Wandern, Radfahren oder einfach das Genießen der Natur direkt vor der eigenen Haustür.

Insgesamt vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Naturverbundenheit bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Haus liegt fast mittig zwischen München und Prag

**Objektnummer: 26201034 - 93495 Weiding**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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