

**Arnschwang**

# Weitläufiges Grundstück, Wohnhaus mit vielseitigen Hallen, Scheunen und PV-Power

**Objektnummer: 25201070**



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

**KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 82.869 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang**

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

Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201070	Kaufpreis	1.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207,8 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1990	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



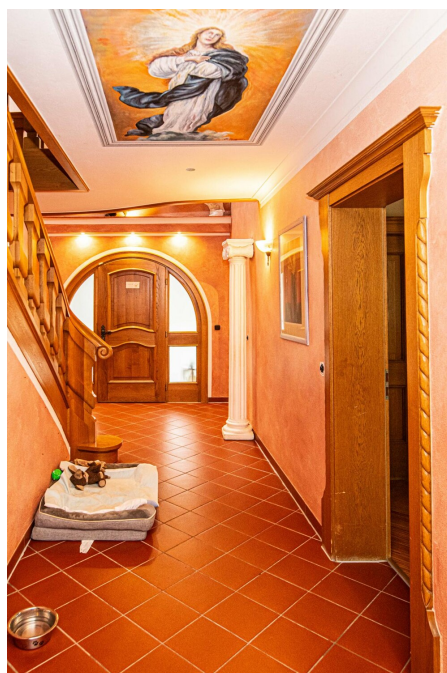
Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



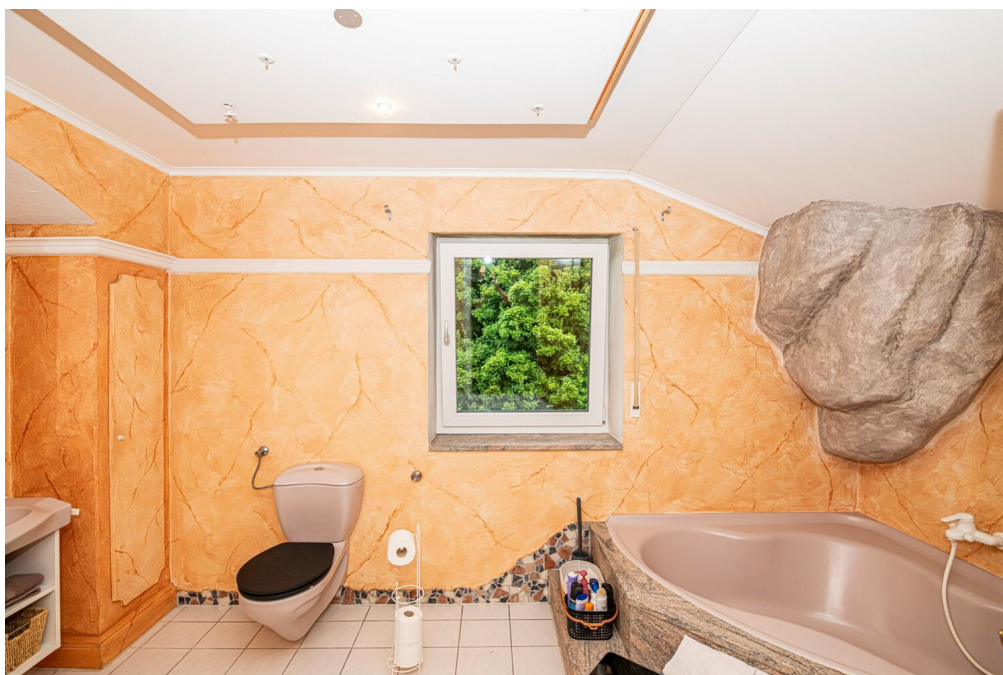
Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



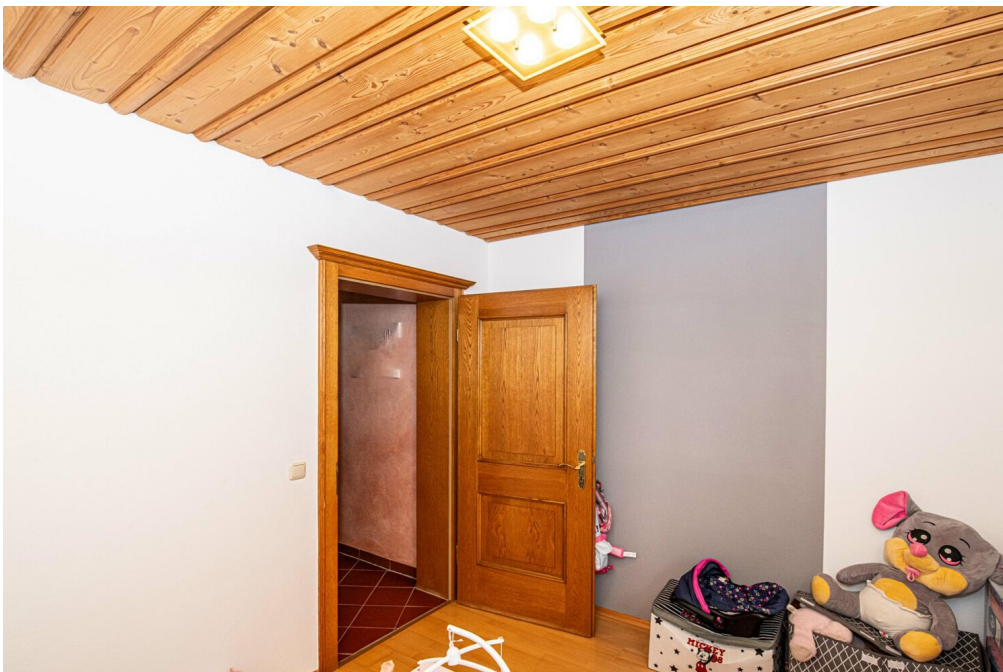
Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Wohnfläche, Nebengebäuden und einer weitläufigen Grundstücksgröße, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das im Jahr 1990 erbaute Haus präsentiert sich solide und wurde zuletzt 2015 modernisiert: Im Rahmen dieser Maßnahme erfolgten unter anderem der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der zentralen Ölheizung.

Die Wohnfläche von etwa 207,8 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet – ganz gleich, ob Sie eine große Familie beherbergen, gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen oder Arbeitsbereiche integrieren möchten. Das Badezimmer vereint Funktionalität und Komfort.

Das Herzstück der Immobilie ist zudem das weitläufige Grundstück mit ca. 82.869 m<sup>2</sup> Fläche. Hier profitieren Sie nicht nur von Gestaltungsfreiraum, sondern auch von einer Vielzahl an Nebengebäuden, die individuelle Nutzungsoptionen bieten. Die vorhandenen Hallen werden mit modernen Photovoltaikanlagen betrieben: Eine kleinere Halle ist mit einer 20-kW-Anlage ausgestattet, eine große Halle verfügt über eine 30-kW-Anlage. Darüber hinaus befindet sich am Haus selbst eine weitere Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung. Diese Anlagen unterstützen die Energieversorgung und bieten attraktive Möglichkeiten zur Eigenstromnutzung.

Weitere Ausstattungsmerkmale runden das Angebot ab: Neben der Werkstatt mit Hebebühne – ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder Hobby-Schrauber – stehen Ihnen mehrere Unterstellplätze und Carports zur Verfügung. Sowohl eine große als auch eine kleinere Scheune ermöglichen zusätzlichen Stauraum oder die Realisierung von Projekten. Die vorhandene Halle eignet sich hervorragend für die

Lagerung oder gewerbliche Zwecke.

Die Lage und Grundstücksbeschaffenheit erlauben verschiedene Nutzungskonzepte – von landwirtschaftlicher Tätigkeit über Tierhaltung bis zu gewerblichen Arbeiten. Die Nebengebäude sind vielseitig einsetzbar und eröffnen Ihnen viele Zukunftsperspektiven. Die Kombination aus Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten vor Ort erleichtert die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2015 – insbesondere durch den Einbau neuer Fenster und die Installation der effizienten Ölheizung – präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Gesamtzustand. Die zentral gesteuerte Heizungsanlage sorgt zuverlässig für behagliche Temperaturen in der kalten Jahreszeit.

Fazit: Diese Immobilie vereint großzügigen Wohnraum, vielseitig nutzbare Nebengebäude sowie moderne Technik und eignet sich damit optimal für Käufer, die Wert auf Flexibilität, Energieeffizienz und zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Nutzung legen. Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie die Potenziale dieser besonderen Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Ausstattung und Details

- kleinere Halle mit PV-Anlage 20kw
- große Halle mit PV-Anlage 30kw
- Werkstatt mit Hebebühne
- PV-Anlage am Haus 10kw
- Unterstellplätze/Carports
- große Scheune
- kleine Scheune
- Klimaanlage
- Halle

Es gehören ca. 29869 m<sup>2</sup> Grundstück zum Haus und ca. 53.000 m<sup>2</sup> sind die umliegenden Wiesen und Ackerflächen.

**Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Alles zum Standort

Arnschwang mit einer Einwohnerzahl von ca. 2000 liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluß tangiert.

Arnschwang bietet Ihnen:

- Sportplatz, Tennisplatz
- Kindergarten
- Grundschule
- Bäckerei mit Lebensmittel
- Apotheke
- Ärzte
- Tankstelle
- Bahnhof
- Gärtnerei
- Hotel
- Lokale

und vieles mehr!

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 15 km entfernt und ist über die B20 bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und vieles mehr ist hier vorhanden.

Entfernungen:

- Cham: ca. 15 km
- Roding: ca. 30 km
- Bad Kötzing: ca. 14 km
- Regensburg: ca. 77 km

**Objektnummer: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 86.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## 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)