

Arrach

# Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse – flexibel nutzbar & viel Potenzial

Objektnummer: 26201045



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

**KAUFPREIS: 288.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 737 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

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

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201045</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>288.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 140,81 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



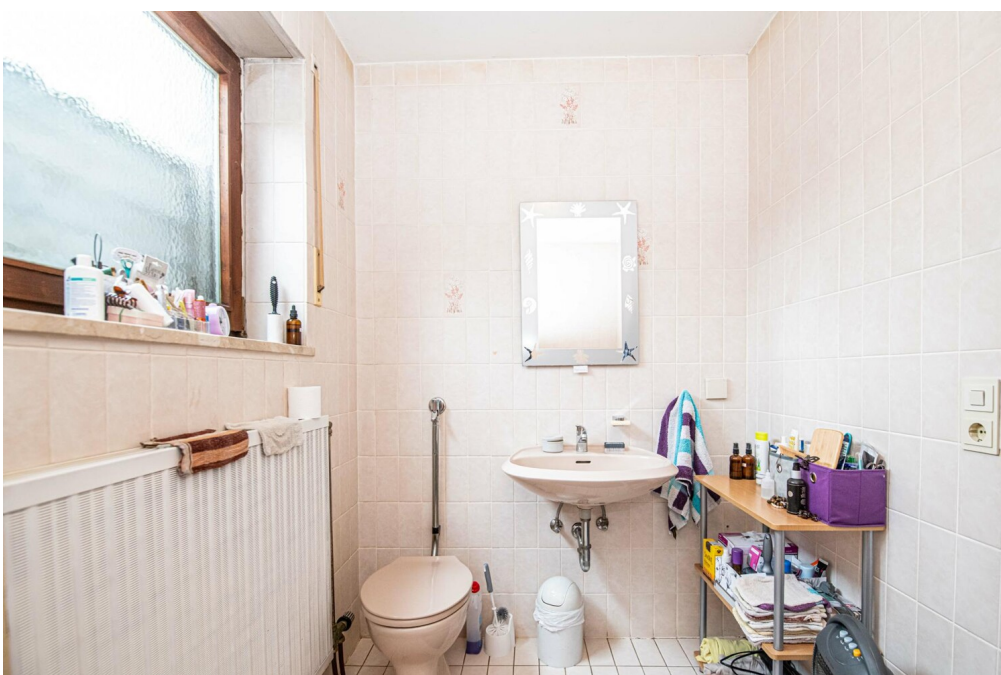
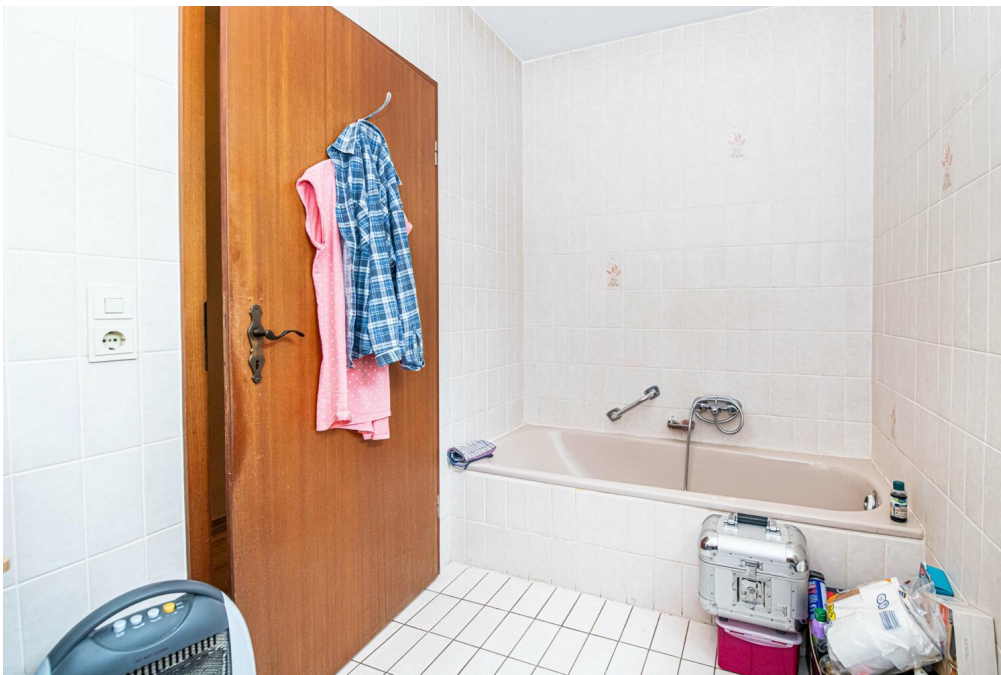
Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



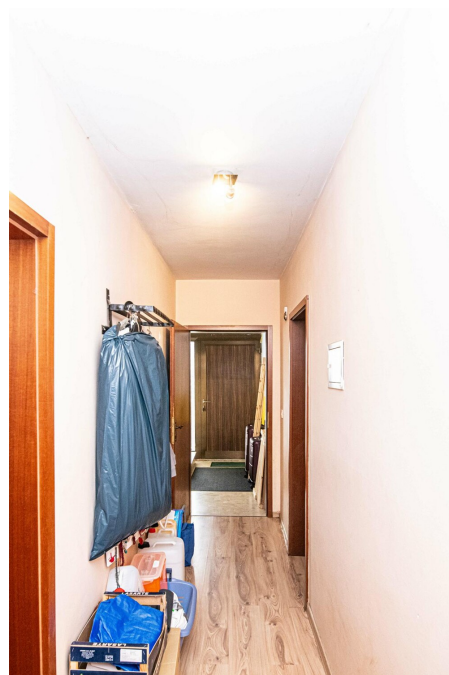
Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



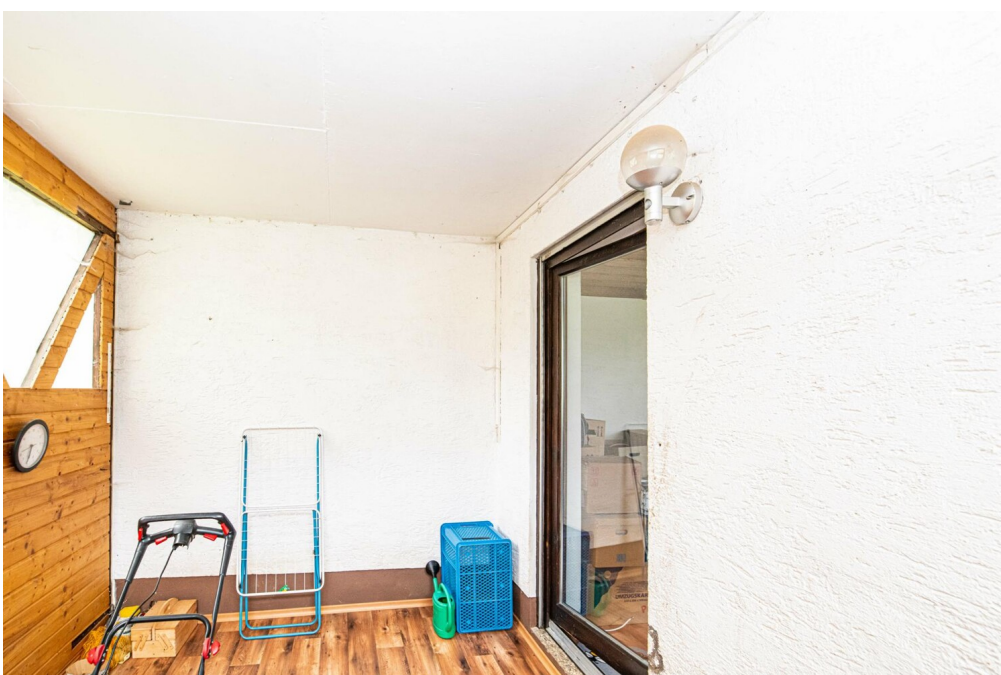
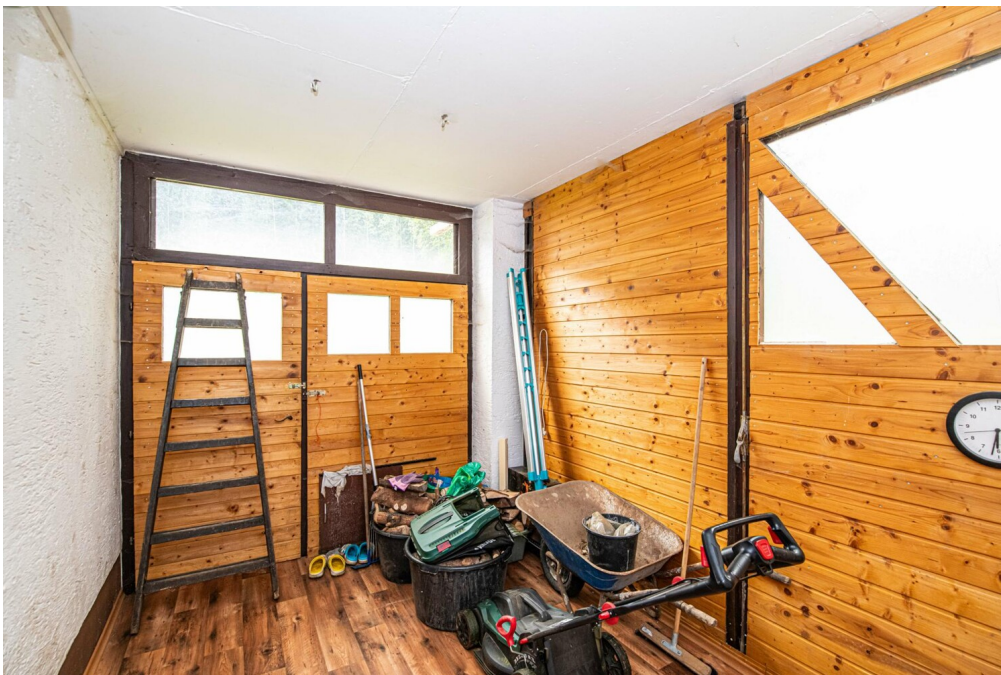
Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.

**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

- Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin - wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.
- Viele geprüfte Kaufinteressenten bereits vorhanden
- Schnelle und diskrete Vermarktung möglich
- Kostenlose & unverbindliche Bewertung
- Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zum Abschluss

Jetzt unverbindlich beraten lassen! **0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien werden verkauft, bevor sie online erscheinen. Verpassen Sie diese Chance nicht!

Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham cham@von-poll.com www.von-poll.com/cham

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein Zuhause für die ganze Familie – ruhig gelegen, voller Möglichkeiten**

**Manche Häuser bieten mehr als nur Raum – sie schaffen ein echtes Zuhause. Dieses Zweifamilienhaus am ruhigen Ortsrand vereint Großzügigkeit, Geborgenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Ort, an dem sich Familien langfristig entfalten können.**

**In einer kaum befahrenen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe und Sicherheit – ideal für Kinder, die unbeschwert draußen spielen können, und für alle, die dem Alltag entspannt begegnen möchten.**

**Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung mit zwei nahezu identischen Wohneinheiten. Ob als Zuhause für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – hier stehen Ihnen alle Wege offen.**

**Die vorhandenen Räume bieten viel Platz für gemeinsame Momente ebenso wie für individuelle Rückzugsorte. Ergänzt wird dies durch praktische Nutzflächen wie den Dachstuhl sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.**

**Das großzügige Grundstück lädt dazu ein, den Außenbereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es als Gartenparadies, Spielbereich für Kinder oder Rückzugsort im Grünen.**

**Eine Doppelgarage sowie weitere Nutzflächen runden das Angebot sinnvoll ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

**Dieses Haus ist nicht nur eine Immobilie, sondern eine Chance:  
ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Familien wachsen und Zukunft gestaltet wird.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Doppelgarage**
- \* **Ortsrandlage (Sackgasse)**
- \* **zwei identische Wohnungen**
- \* **Anbau, als Holzlager genutzt**

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

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Arrach liegt im Bayerischen Wald im Tal des Weißen Regens im Lamer Winkel und ist von den Bergzügen des Ossers, des Arbers, des Riedelsteins, des Kaitersberges und des Hohen Bogens umgeben.

Neben Wellness- und Badeaktivitäten im Nachbarort finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten/Kinderkrippe, Tagesbetreuung für Senioren, verschiedene Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Der Seepark lädt Sie sowohl zum Badespaß als auch zu einem bunten Kultur Programm ein.

### **Entfernungen:**

nach Lam von uns aus nur ca. 3 km und

zum Grenzübergang Rittsteig (nach CZ) nur ca. 10 km.

Günstig Tanken in Svata Katerina (CZ) innerhalb ca. 14 Minuten Fahrzeit über Rittsteig - und dies in nur knapp 13 km Entfernung vom Haus.

In Prag (CZ) ist man von unserem Haus in ca. 2 ½ Stunden mit dem Auto. (ca. 170 km Entfernung).

**Objektnummer: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26201045 - 93474 Arrach**

## **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)**