

Cham / Katzberg

Seltene Alleinlage bei Cham – Resthof mit Nebengebäuden und großem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26201068



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 8.075 m²

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26201068
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	192.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



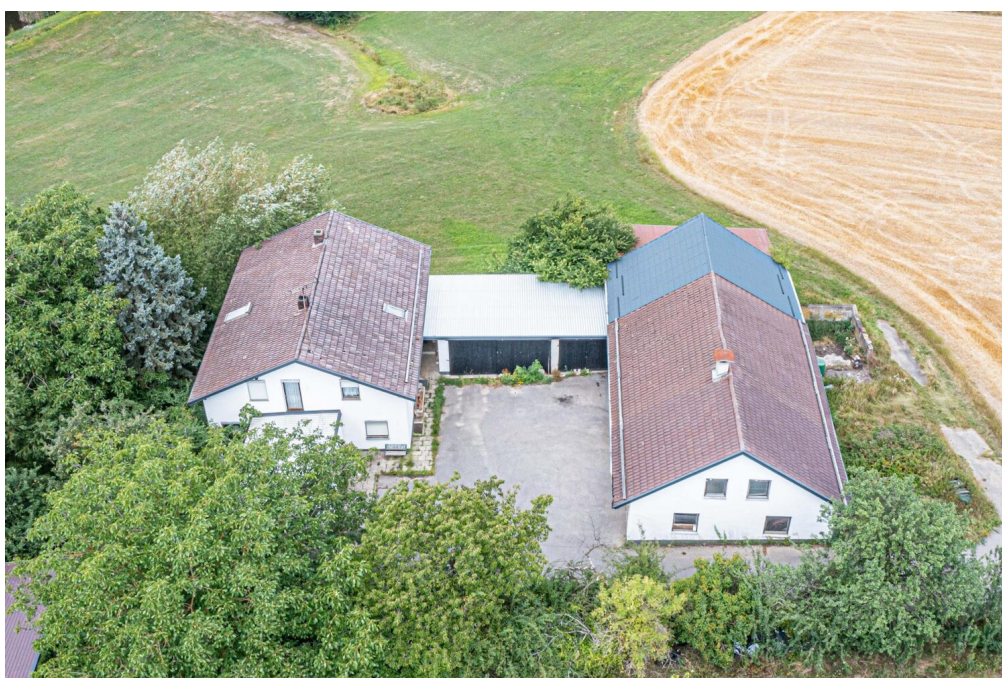
www.von-poll.de



www.von-poll.com

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



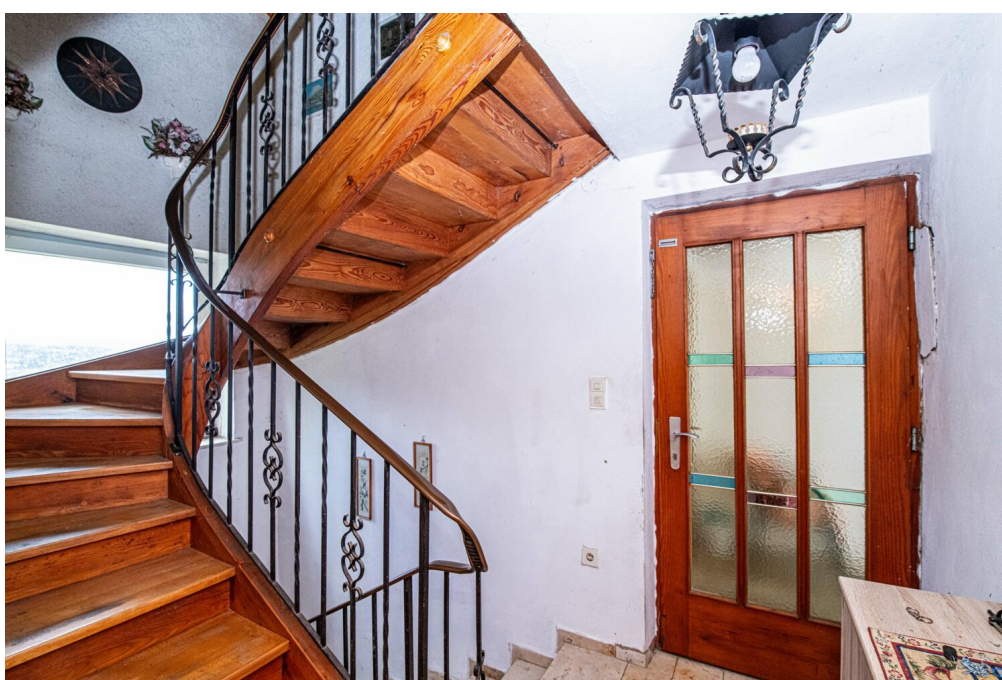
Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Ein erster Eindruck

Seltene Alleinlage bei Cham – Resthof mit Nebengebäuden und großem Entwicklungspotenzial

Ein Ort, an dem Ruhe, Freiheit und Natur zu Hause sind.

Manche Immobilien lassen sich mit Zahlen beschreiben – dieses Anwesen muss man erleben.

In absoluter Alleinlage, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bayerischen Waldes, erwartet Sie ein außergewöhnlicher Resthof mit rund 8.075 m² Grundstück. Umgeben von Wiesen, kleinen Waldflächen und einer beeindruckenden Naturlandschaft genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn und fernab von Verkehrslärm und Alltagsstress.

Ob als neues Zuhause für Naturliebhaber, Mehrgenerationenwohnen, Tierhaltung, Selbstversorgung oder als Wohnsitz mit großzügigen Werkstatt- und Lagerflächen – dieses Anwesen eröffnet Möglichkeiten, die heute nur noch selten zu finden sind.

Das massiv errichtete Wohnhaus wurde 1965 erbaut und verfügt über rund 221 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Das voll unterkellerte Gebäude bietet zusätzliche Nutzflächen und viel Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet die ideale Grundlage, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Die Immobilie:

Das Anwesen überzeugt durch seine außergewöhnliche Lage, die großzügigen Nebengebäude und das enorme Entwicklungspotenzial. Der Innenhof verbindet Wohnhaus, Garagen, Werkstatt, Stallungen und Lagerflächen zu einem vielseitig nutzbaren Ensemble. Ob Handwerker, Selbstversorger oder Naturliebhaber – hier finden Sie Platz für Ihre Ideen.

Das Grundstück:

Das rund 8075 m² große Grundstück ist das Herzstück des Anwesens. Großzügige Wiesenflächen, kleine Waldbereiche und zahlreiche Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und machen dieses Angebot zu einer echten Rarität.

Fazit:

Ein seltenes Anwesen mit außergewöhnlicher Alleinlage, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial. Eine ideale Gelegenheit für Käufer, die Ruhe, Natur und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Ausstattung und Details

Auf einen Blick

- **Resthof in absoluter Alleinlage**
- **ca. 221 m² Wohnfläche**
- **ca. 8.075 m² Grundstück**
- **zwei Wohneinheiten**
- **Baujahr 1965**
- **voll unterkellert**
- **Werkstatt, Stallungen**
- **drei Garagen und zwei Stellplätze**
- **Holzofenheizung**
- **ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Tierhaltung**

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Alles zum Standort

Zentrum Chams. Neben einer modernen Infrastruktur und abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten sorgen ein spannender Veranstaltungskalender sowie Galerien und Museen für den hohen Freizeitwert Chams. Der Bayrische Wald bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung: Im Sommer zum Wandern und Mountainbiken und im Winter zum Skifahren und Skitourwandern. Über Bundesstraßen ist Cham ebenso hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Entfernungen:

- Bad Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com