

Arnschwang

# Spacious property, residential building with versatile halls, barns and PV power

Property ID: 25201070



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

**PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 82.869 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## At a glance

Property ID	25201070	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 207,8 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1990		
Type of parking	2 x Garage		

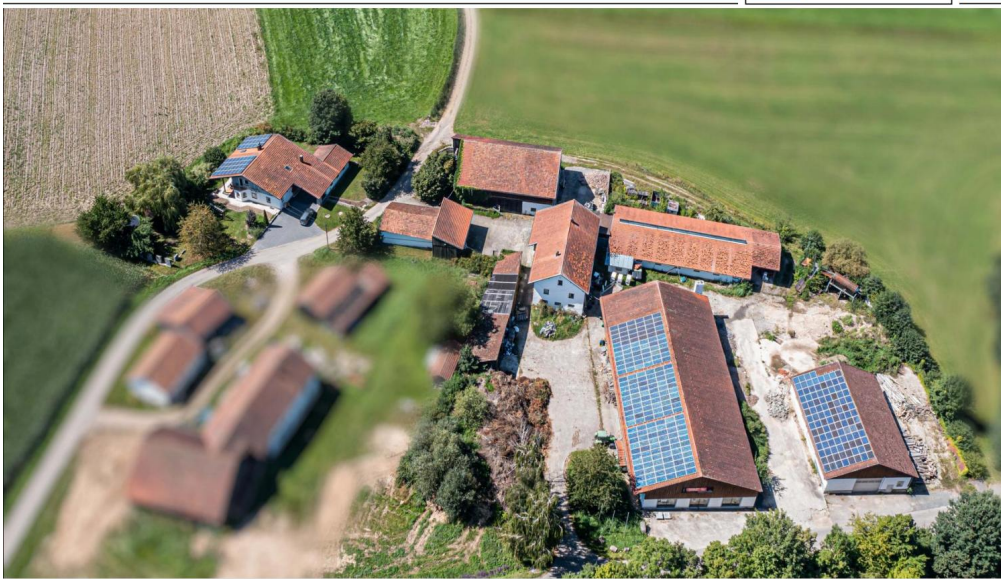
Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.11.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



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



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



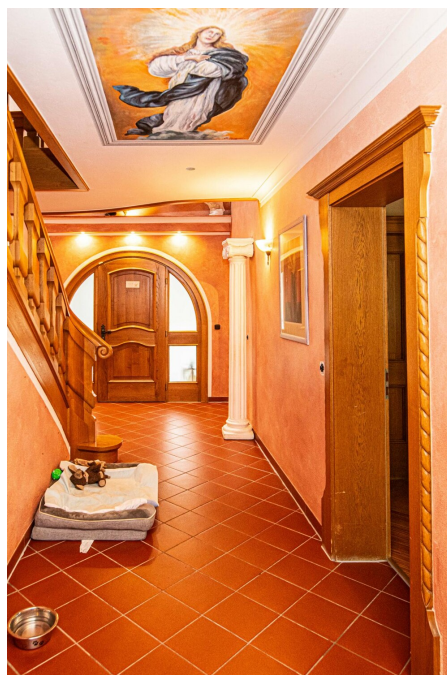
Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



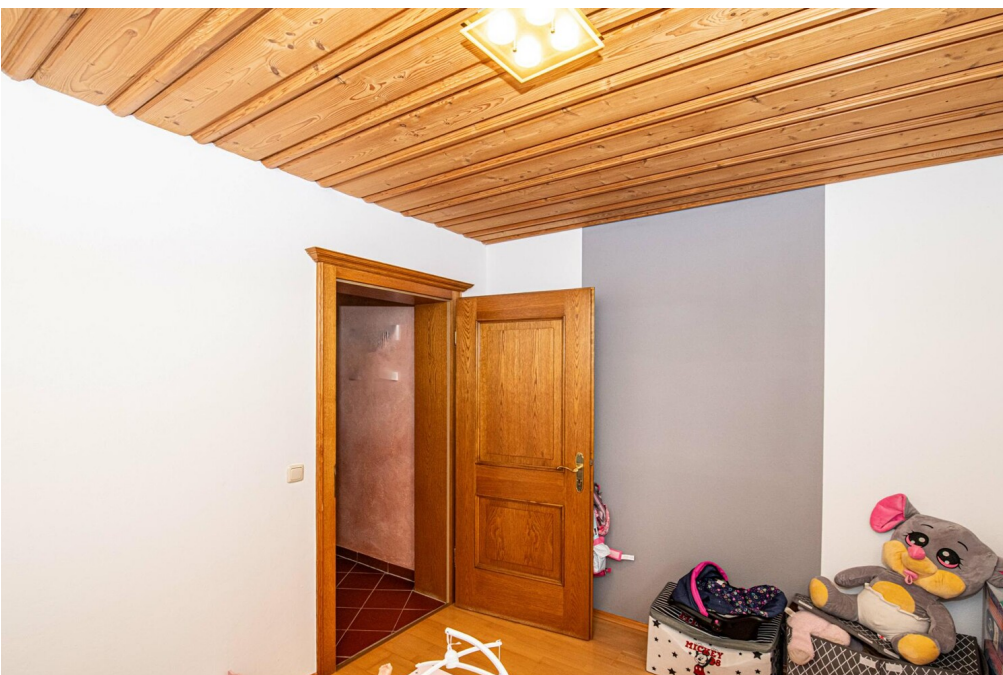
Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang

## The property



**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **A first impression**

This spacious detached house offers a rare combination of living space, outbuildings, and a generous plot size, opening up a variety of possibilities. Built in 1990, the house is solidly constructed and was last modernized in 2015. This modernization included replacing the windows and upgrading the central oil heating system. The approximately 207.8 m<sup>2</sup> of living space is distributed across seven well-proportioned rooms, providing ample room for individual design ideas – whether you intend to accommodate a large family, facilitate communal living, or integrate workspaces. The bathroom combines functionality and comfort. The centerpiece of the property is the expansive plot of approximately 82,869 m<sup>2</sup>. Here, you not only benefit from design freedom but also from a variety of outbuildings offering diverse usage options. The existing buildings are powered by modern photovoltaic systems: a smaller building is equipped with a 20 kW system, and a larger building has a 30 kW system. Furthermore, the house itself features a 10 kW photovoltaic system. These systems support the energy supply and offer attractive opportunities for self-consumption of electricity. Additional features complete the offering: In addition to the workshop with a lift – ideal for tradespeople or hobby mechanics – several carports and covered parking spaces are available. Both a large and a smaller barn provide additional storage space or the opportunity to realize projects. The existing hall is ideally suited for storage or commercial purposes. The location and layout of the property allow for various uses – from agricultural activities and animal husbandry to commercial operations. The outbuildings are versatile and offer many future possibilities. The combination of living and working spaces on-site facilitates a healthy work-life balance. Thanks to the last modernization in 2015 – particularly the installation of new windows and an efficient oil heating system – the house is in excellent condition. The centrally controlled heating system reliably ensures comfortable temperatures during the colder months. In conclusion, this property combines spacious living areas, versatile outbuildings, and modern technology, making it ideal for buyers who value flexibility, energy efficiency, and numerous possibilities for individual use. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. Discover the potential of this exceptional property during a personal viewing.

**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Details of amenities**

- 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.

**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## All about the location

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 den 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 Kötzting: ca. 14 km
- Regensburg: ca. 77 km

**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Other information

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.

**Property ID: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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