

Arnschwang

Cozy ground floor apartment with modern kitchen and garden area

Property ID: 25201121



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,76 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25201121 - 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: 25201121 - 93473 Arnschwang

At a glance

Property ID	25201121
Living Space	ca. 82,76 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	19.05.2032	Final energy consumption	55.80 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



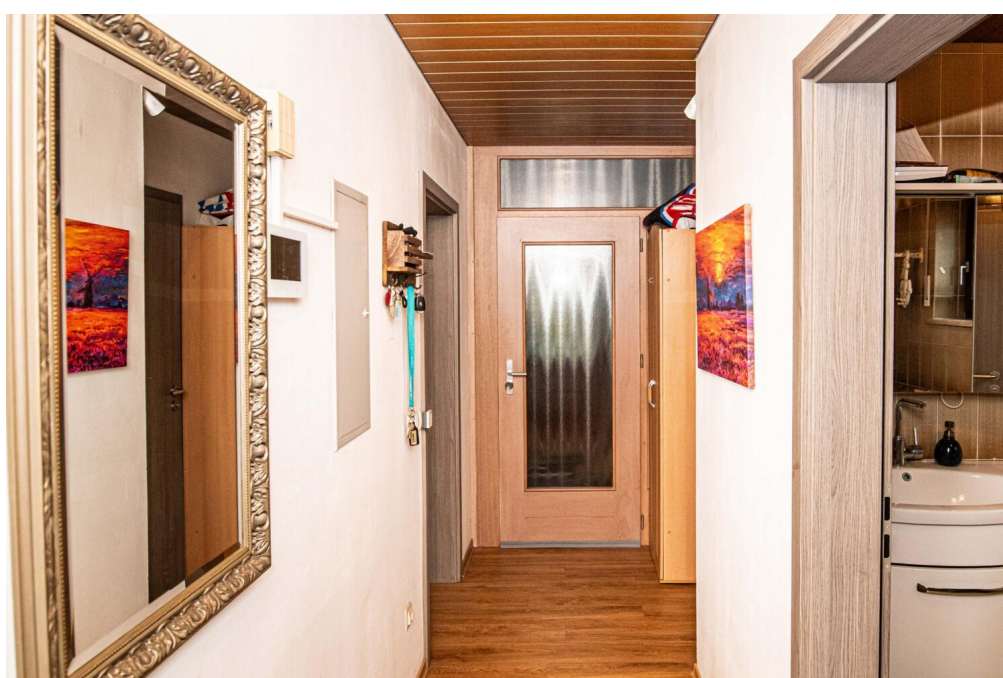
Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

A first impression

This well-maintained ground-floor apartment, built in 1981, offers approximately 82.76 m² of living space and a comfortable living concept that impresses with its well-thought-out layout. The property is in excellent condition, and the floor plan appeals equally to singles, couples, or seniors who appreciate comfortable living with short distances between rooms. Upon entering the apartment, you are greeted by a spacious hallway with ample room for a wardrobe. From here, all the rooms of the apartment are accessible. The heart of the apartment is the generous living area, which directly adjoins the dining room. The centrally located tiled stove creates a pleasant atmosphere and provides cozy warmth on cooler days. The adjacent new fitted kitchen is modern and practical, offering plenty of storage space and all essential appliances. A particular highlight of this apartment is the bright conservatory with access to the garden – the perfect place to enjoy nature or relax year-round. The conservatory provides direct access to the outdoors, making the apartment ideal for garden enthusiasts. The living space is complemented by a practical storage room, providing additional storage space. The bedroom impresses with its comfortable size and offers ideal conditions for restful nights. The bathroom is equipped with a shower. The apartment is primarily heated by electric heating, which, in combination with the tiled stove, ensures a pleasant indoor climate. Energy savings are further enhanced by the photovoltaic system on the balcony, located on the garden shed, which sustainably supports the electricity supply. Another advantage is the garage belonging to the apartment, where you can park your vehicle safely. Additional storage space is available in the shed belonging to the apartment. The overall appeal of the property is rounded off by the approximately 360 m² garden, which offers a variety of uses. The apartment is situated in a quiet yet conveniently located area. Shopping facilities, doctors, and other amenities are nearby and can be reached in just a few minutes. This attractive ground-floor apartment impresses with its successful combination of comfort, functionality, and a well-designed floor plan. We invite you to arrange a personal viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand. Upon request, you can view this property in advance via a 360-degree panoramic tour – all from the comfort of your own home!

Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

Details of amenities

- 1 Garage
- Kachelofen
- Elektroheizung
- neue Einbauküche
- PV-Balkonkraftwerk

Property ID: 25201121 - 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 Kötzing: ca. 14 km
- Regensburg: ca. 77 km

Property ID: 25201121 - 93473 Arnschwang

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 55.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

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: 25201121 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com