

Arrach

# Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse – flexibel nutzbar & viel Potenzial

Property ID: 26201045



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

**PURCHASE PRICE: 288.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 737 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26201045 - 93474 Arrach**

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

Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## At a glance

Property ID	26201045	Purchase Price	288.900 EUR
Living Space	ca. 140,81 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



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



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

Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



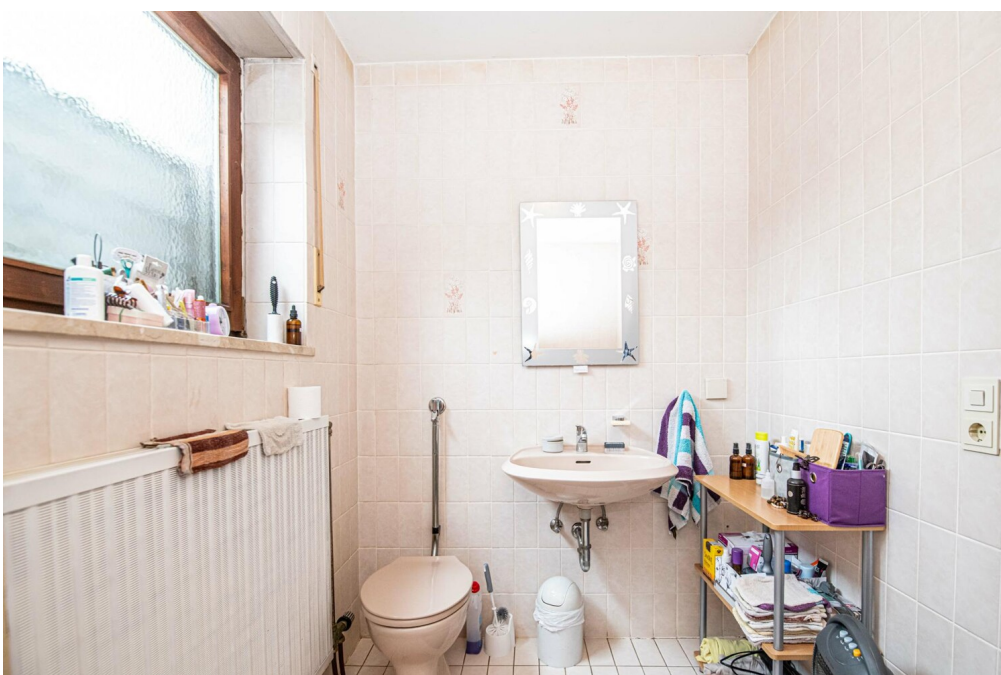
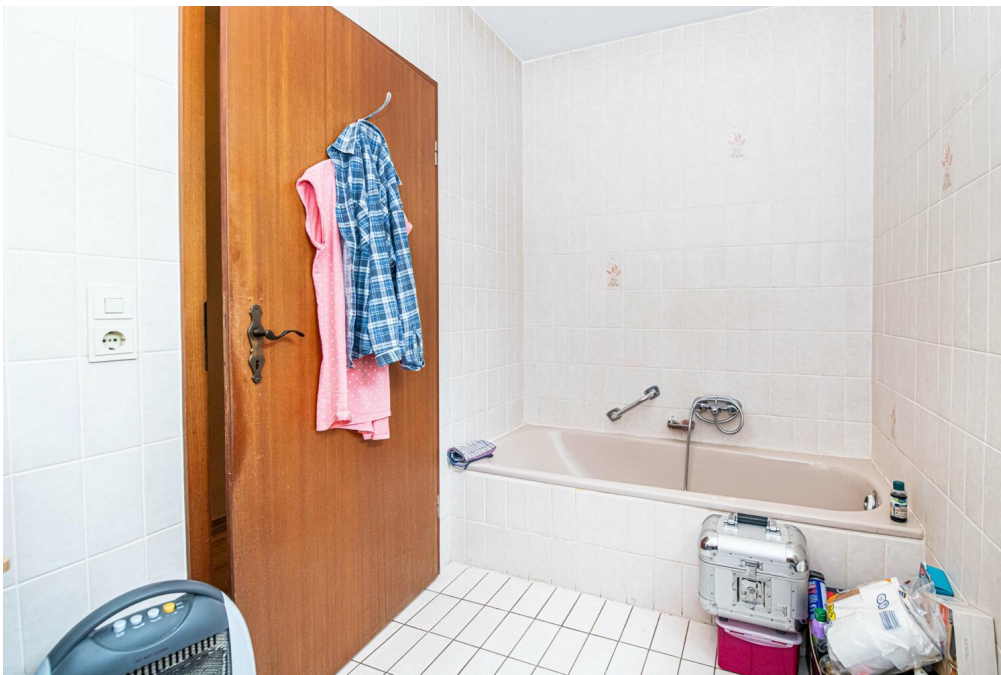
Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



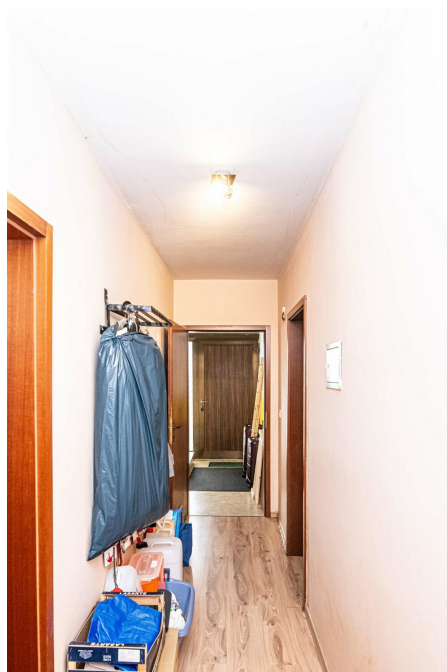
Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



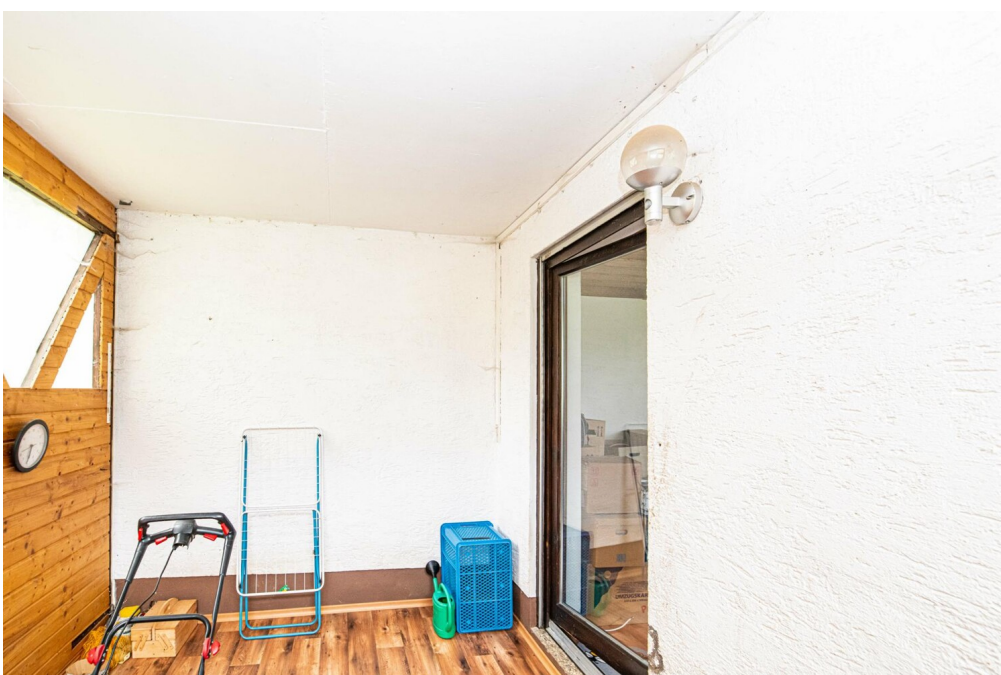
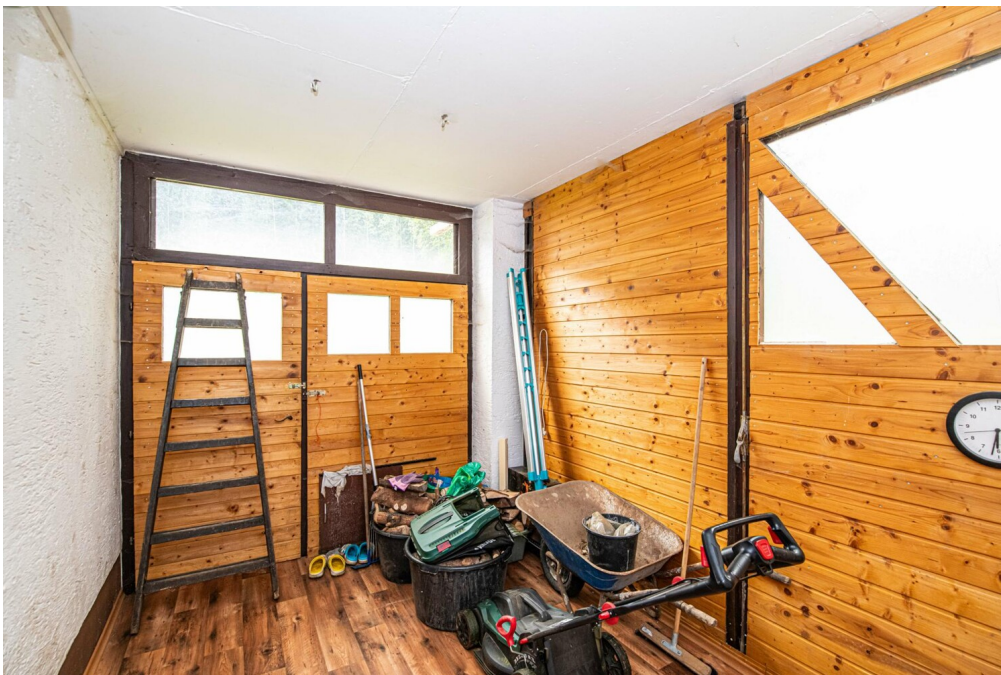
Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



Property ID: 26201045 - 93474 Arrach

## The property



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

**Property ID: 26201045 - 93474 Arrach**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Details of amenities**

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

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

**Property ID: 26201045 - 93474 Arrach**

## **All about the location**

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).

**Property ID: 26201045 - 93474 Arrach**

## **Other information**

**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: 26201045 - 93474 Arrach**

## 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)**