

Cham / Katzberg

Seltene Alleinlage bei Cham – Resthof mit Nebengebäuden und großem Entwicklungspotenzial

Property ID: 26201068



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 8.075 m²

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

At a glance

Property ID	26201068
Living Space	ca. 221 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	289.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	02.08.2036

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	192.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



www.von-poll.de



www.von-poll.com

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



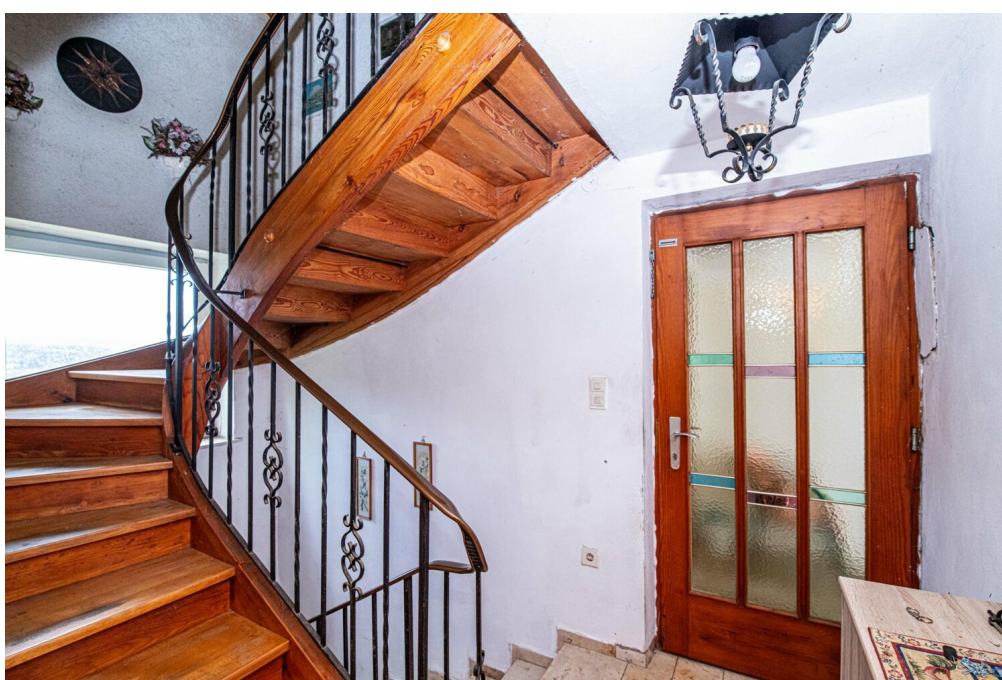
Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

The property



Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

A first impression

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.

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

Details of amenities

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

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

All about the location

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)

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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 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.

Property ID: 26201068 - 93413 Cham / Katzberg

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