

Arnschwang

Wohnhaus mit vielseitigen Nebengebäuden

Property ID: 26201078



PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207,8 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 4.500 m²

Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

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

Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

At a glance

Property ID	26201078	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 207,8 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1990		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.11.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	86.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



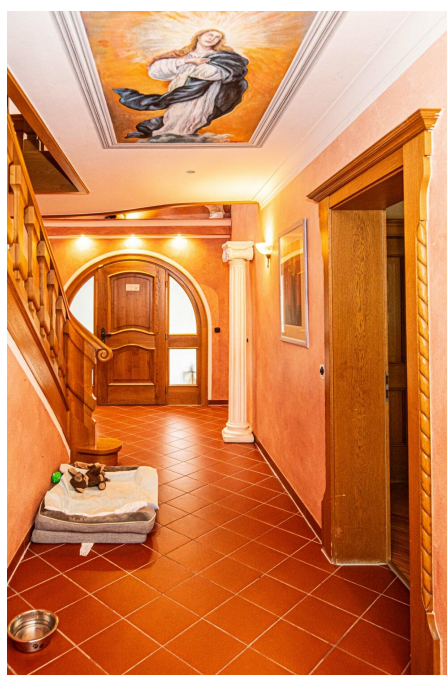
Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



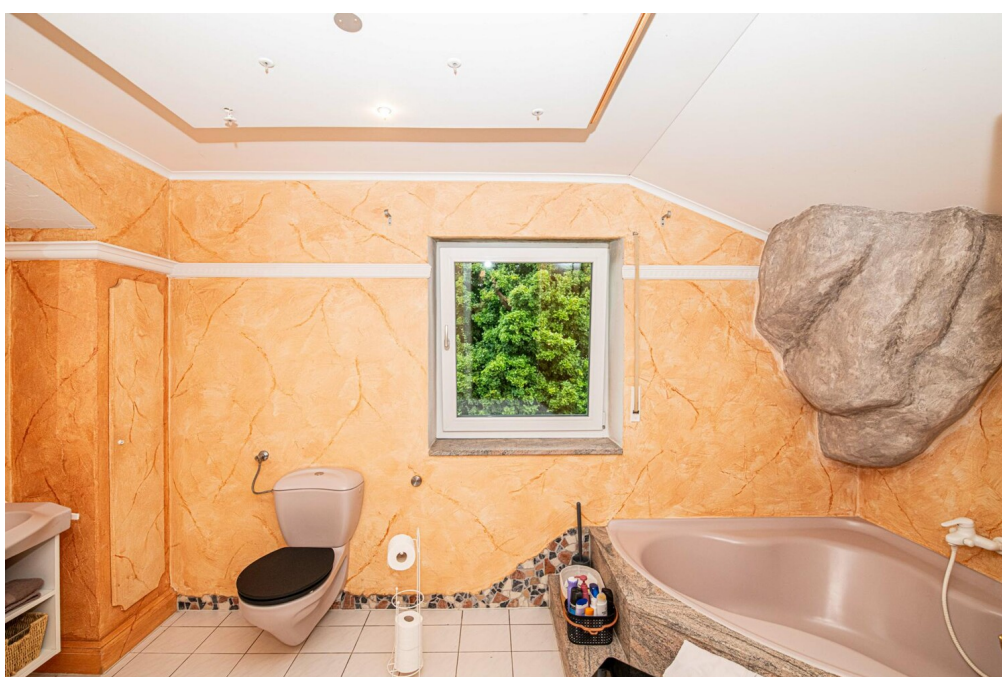
Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



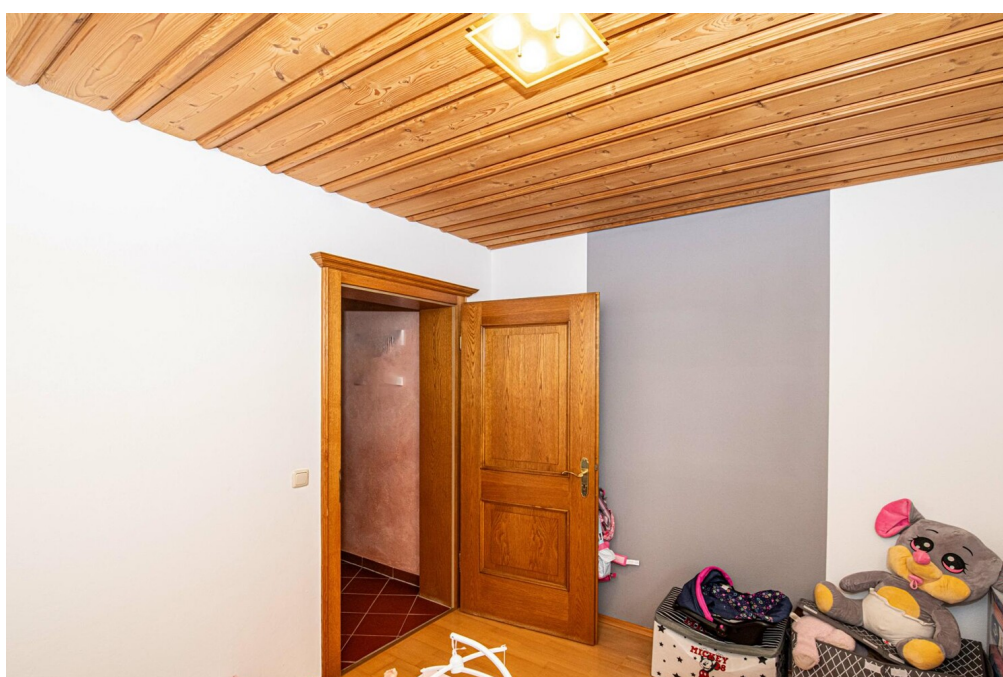
Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

The property



Property ID: 26201078 - 93473 Arnschwang

A first impression

Dieses großzügige Anwesen in idyllischer Einzellage bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Umgeben von einer ruhigen Umgebung genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ideal für Familien, Tierhalter oder Naturliebhaber.

Das im Jahr 1990 errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 207,8 m², verteilt auf sieben gut geschnittene Zimmer. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ausreichend Platz für individuelles Wohnen, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2015 wurden unter anderem die Fenster erneuert sowie eine zentrale Ölheizung installiert. Die Immobilie präsentiert sich dadurch in einem gepflegten Zustand und bietet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und rundet den Wohnkomfort ab.

Zum Anwesen gehören neben dem Wohnhaus ein weiteres älteres Gebäude sowie landwirtschaftliche Stallungen. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Tierhaltung, als Lager- oder Abstellflächen oder für Hobby- und Werkstattzwecke. Das ältere Gebäude eröffnet zusätzlich Potenzial für eine individuelle Nutzung oder Modernisierung.

Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist ihre ruhige Alleinlage. Fernab vom Trubel des Alltags genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und die Möglichkeit, Ihre Wohn- und Freizeitgestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen. Gleichzeitig bieten die vorhandenen Nebengebäude ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Dieses Anwesen überzeugt durch ein großzügiges Einfamilienhaus, ein weiteres Bestandsgebäude, landwirtschaftliche Stallungen sowie seine idyllische Alleinlage. Die bereits erfolgten Modernisierungen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die Ruhe, Platz und Entwicklungspotenzial in naturnaher Umgebung suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 26201078 - 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: 26201078 - 93473 Arnschwang

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.

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: 26201078 - 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