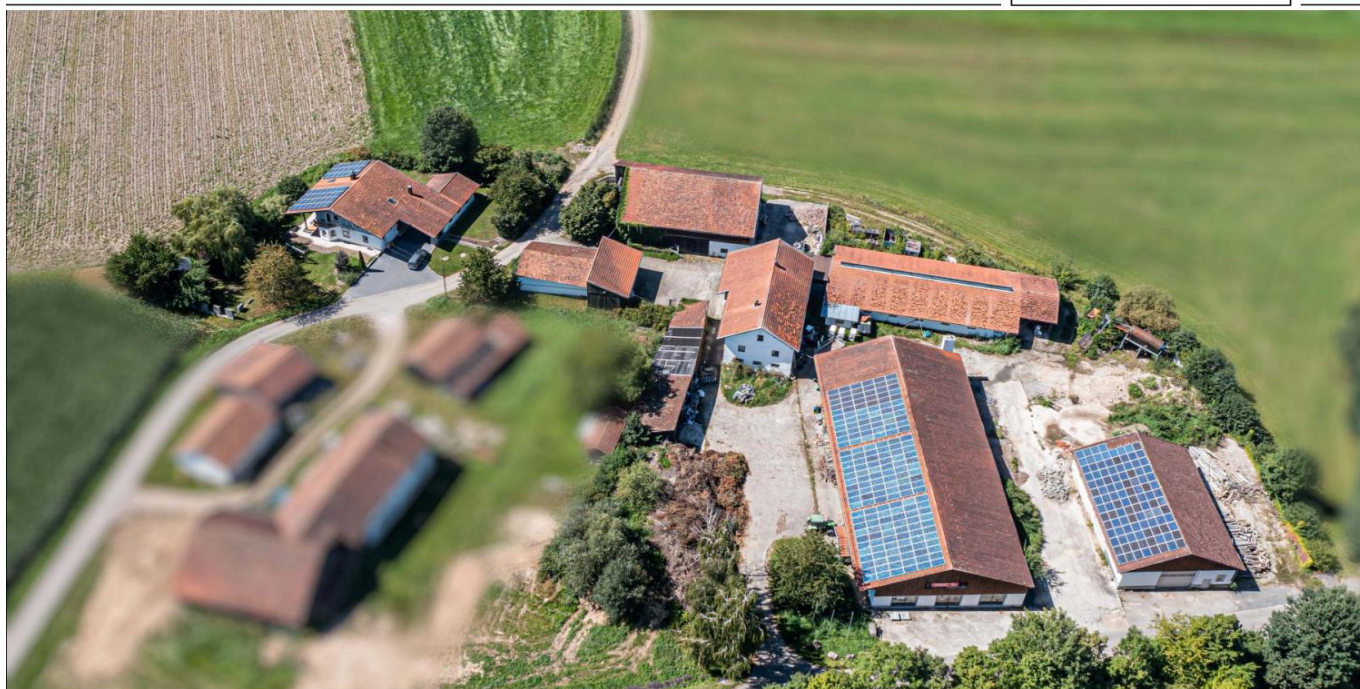


Arnschwang

# Amplia propiedad, edificio residencial con salones versátiles, graneros y energía fotovoltaica.

Número de propiedad: 25201070



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 207,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 82.869 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## De un vistazo

Número de propiedad	25201070	Precio de compra	1.600.000 EUR
Superficie habitable	ca. 207,8 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1990		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

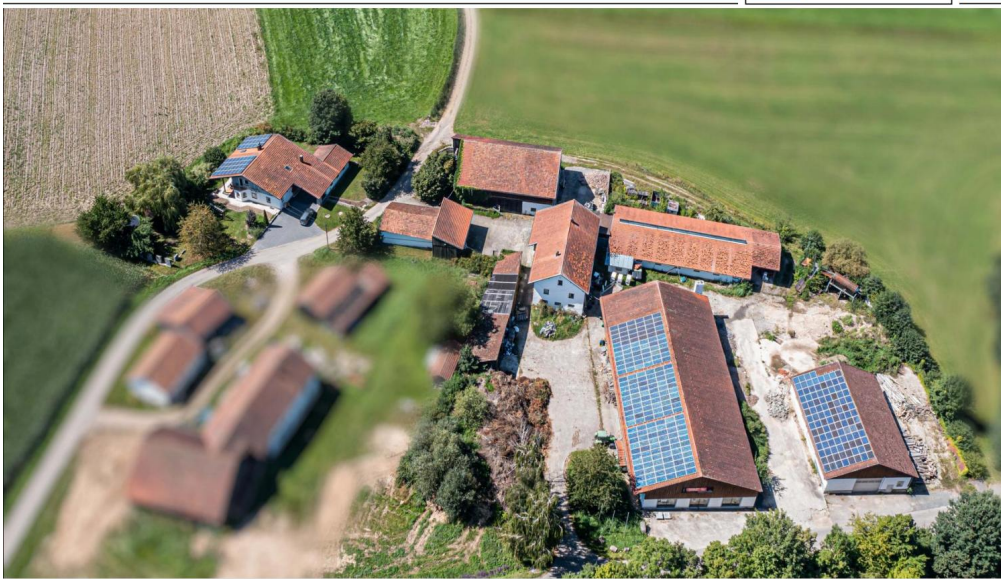
Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	86.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.11.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



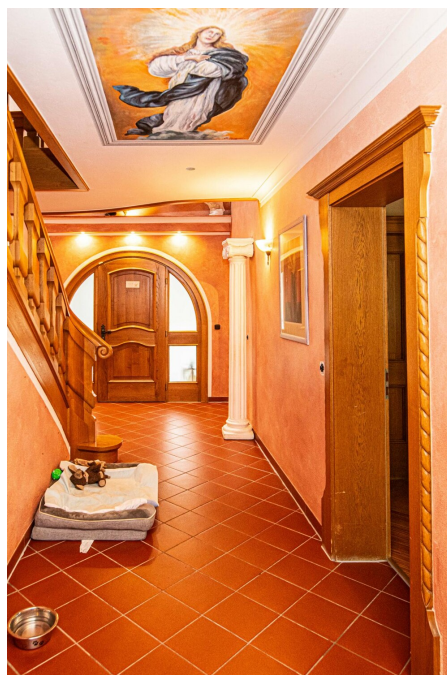
Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



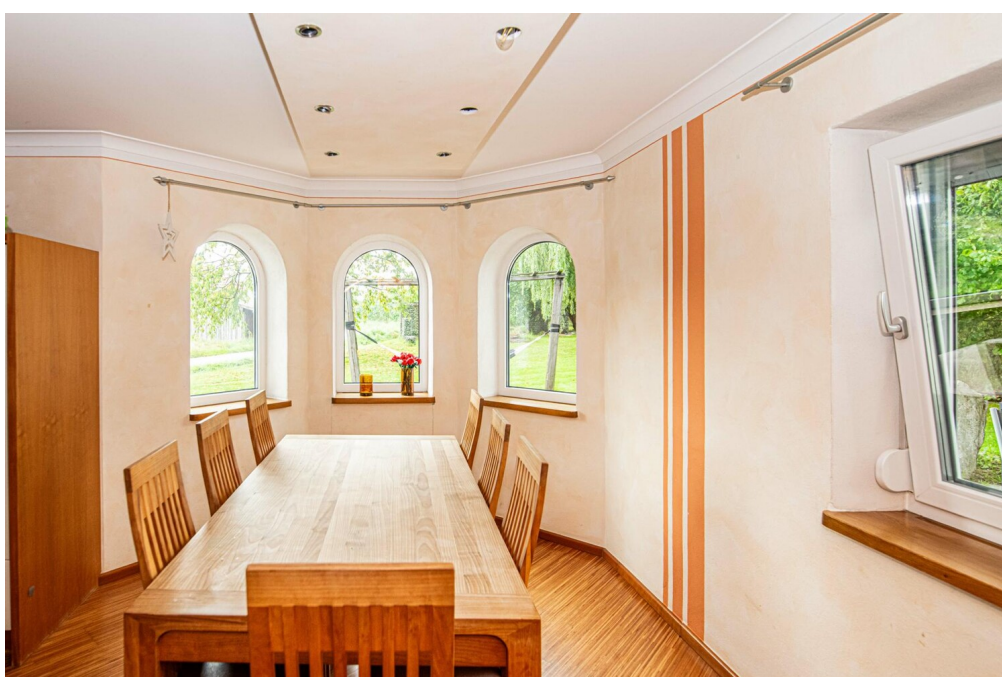
Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



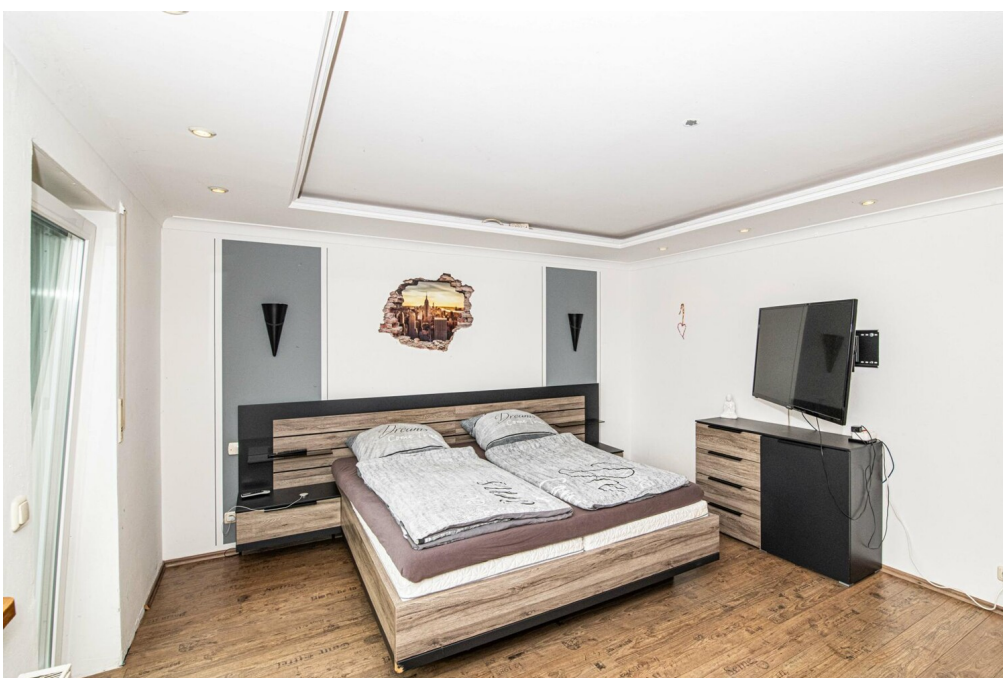
Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



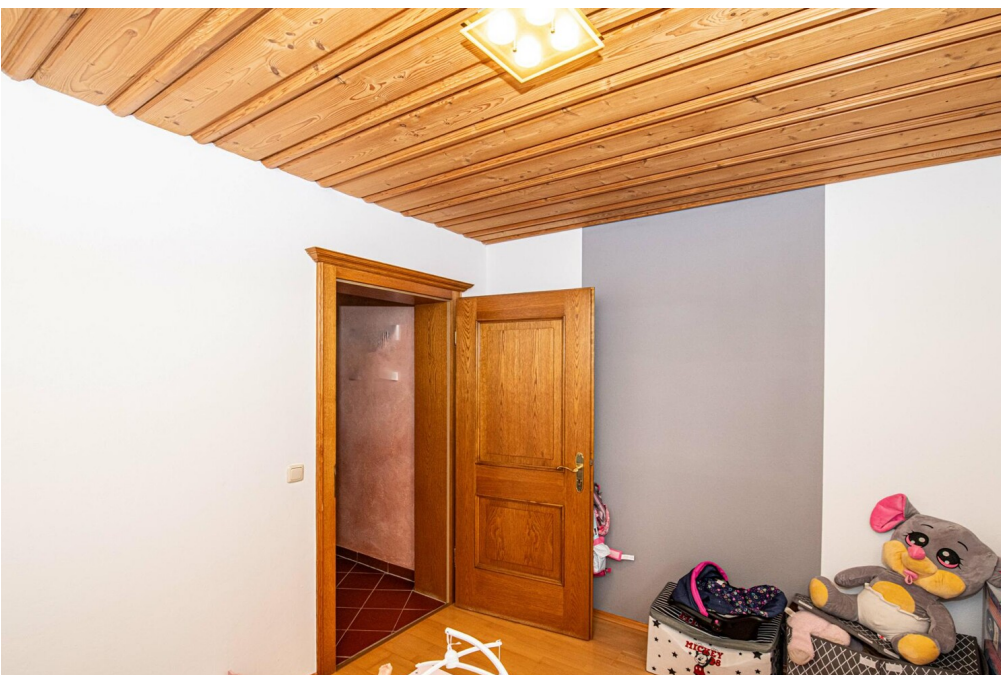
Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propiedad



**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar ofrece una combinación excepcional de espacio habitable, dependencias y una generosa parcela, lo que abre un abanico de posibilidades. Construida en 1990, la casa presenta una sólida construcción y fue modernizada por última vez en 2015. Esta modernización incluyó la sustitución de las ventanas y la modernización del sistema de calefacción central de gasóleo. Los aproximadamente 207,8 m<sup>2</sup> de espacio habitable se distribuyen en siete habitaciones bien proporcionadas, lo que ofrece un amplio margen para ideas de diseño individuales, ya sea para alojar a una familia numerosa, facilitar la convivencia o integrar espacios de trabajo. El baño combina funcionalidad y comodidad. El punto fuerte de la propiedad es la amplia parcela de aproximadamente 82.869 m<sup>2</sup>. Aquí, no solo se beneficia de libertad de diseño, sino también de una variedad de dependencias que ofrecen diversas opciones de uso. Los edificios existentes funcionan con modernos sistemas fotovoltaicos: un edificio más pequeño está equipado con un sistema de 20 kW y el edificio más grande, con uno de 30 kW. Además, la propia casa cuenta con un sistema fotovoltaico de 10 kW. Estos sistemas respaldan el suministro energético y ofrecen atractivas oportunidades para el autoconsumo eléctrico. Otras características completan la oferta: además del taller con ascensor, ideal para artesanos o mecánicos aficionados, hay varias cocheras y plazas de aparcamiento cubiertas. Un granero grande y otro más pequeño ofrecen espacio de almacenamiento adicional o la posibilidad de realizar proyectos. La nave existente es ideal para almacenamiento o fines comerciales. La ubicación y la distribución de la propiedad permiten diversos usos, desde actividades agrícolas y ganaderas hasta operaciones comerciales. Las dependencias son versátiles y ofrecen numerosas posibilidades de futuro. La combinación de espacios de vivienda y trabajo en la propiedad facilita una conciliación saludable entre la vida laboral y personal. Gracias a la última modernización de 2015, en particular la instalación de nuevas ventanas y un eficiente sistema de calefacción de gasóleo, la casa se encuentra en excelentes condiciones. El sistema de calefacción central garantiza temperaturas confortables durante los meses más fríos. En resumen, esta propiedad combina amplias zonas de estar, dependencias versátiles y tecnología moderna, lo que la convierte en la opción ideal para compradores que valoran la flexibilidad, la eficiencia energética y numerosas posibilidades de uso individual. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita. Descubra el potencial de esta propiedad excepcional durante una visita personal.

**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Detalles de los servicios**

- 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.

**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Todo sobre la ubicación**

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

**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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