

Arnschwang

# Propriété spacieuse, bâtiment résidentiel avec halls polyvalents, granges et énergie photovoltaïque

CODE DU BIEN: 25201070



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

**PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 82.869 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25201070</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.600.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 207,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2015</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1990</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

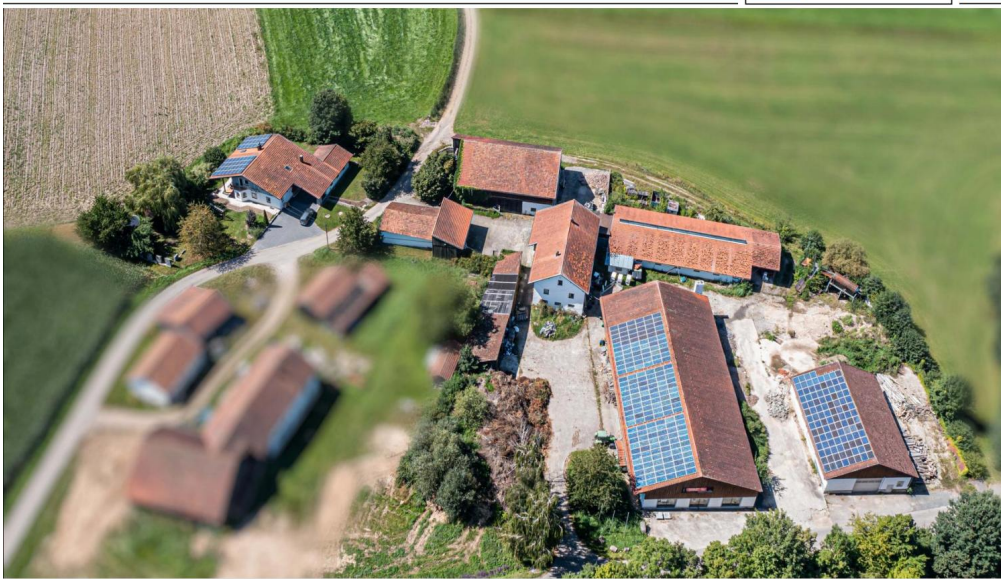
**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>86.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2015</b>

CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



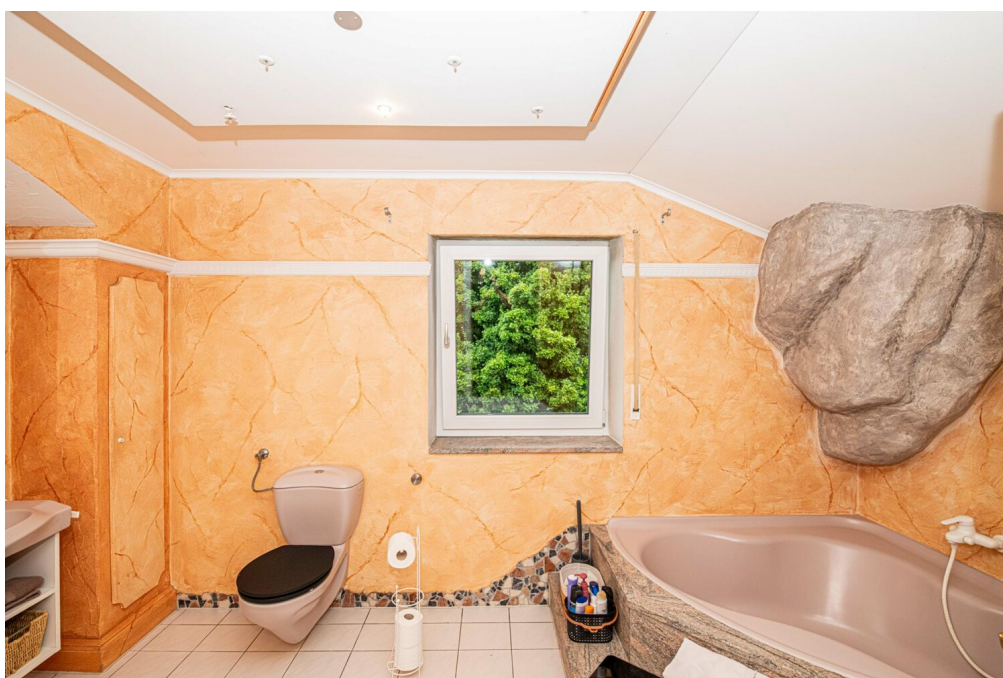
CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



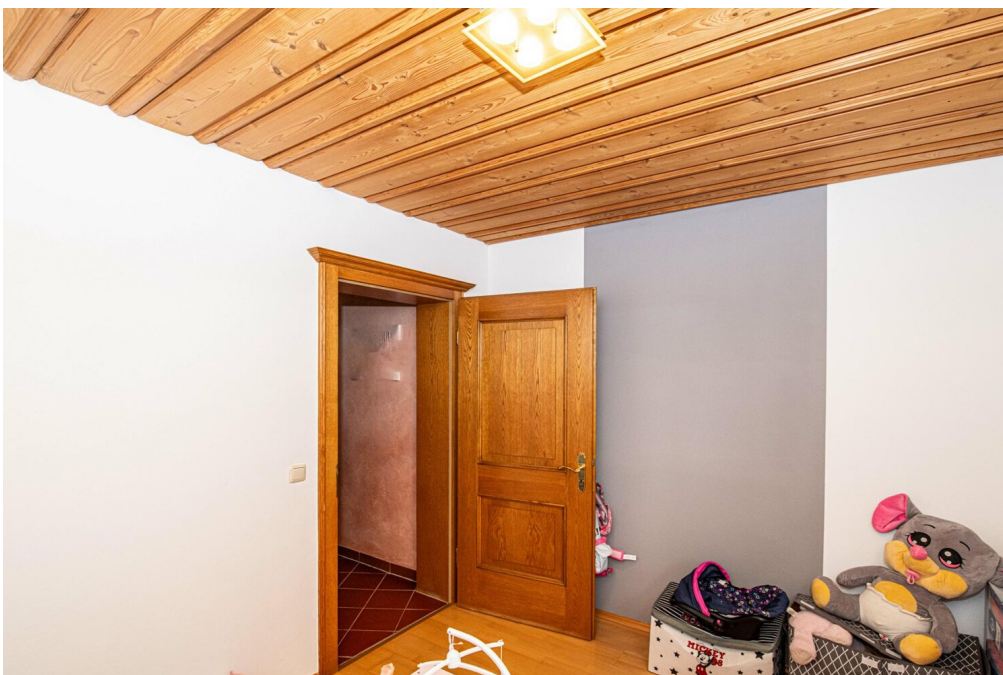
CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle offre une combinaison rare d'espace habitable, de dépendances et d'un terrain généreux, ouvrant ainsi de nombreuses possibilités. Construite en 1990, la maison est de construction solide et a été rénovée en 2015. Cette rénovation a notamment inclus le remplacement des fenêtres et la modernisation du système de chauffage central au fioul. Les quelque 207,8 m<sup>2</sup> de surface habitable sont répartis dans sept pièces aux proportions harmonieuses, offrant une grande liberté d'aménagement – que vous souhaitiez accueillir une famille nombreuse, favoriser la vie en communauté ou intégrer des espaces de travail. La salle de bains allie fonctionnalité et confort. Le point fort de la propriété est son vaste terrain d'environ 82 869 m<sup>2</sup>. Vous bénéficierez non seulement d'une grande liberté de conception, mais aussi de diverses dépendances aux usages variés. Les bâtiments existants sont alimentés par des systèmes photovoltaïques modernes : un bâtiment plus petit est équipé d'un système de 20 kW et un plus grand d'un système de 30 kW. De plus, la maison elle-même est équipée d'un système photovoltaïque de 10 kW. Ces systèmes contribuent à l'approvisionnement énergétique et offrent des possibilités intéressantes d'autoconsommation d'électricité. D'autres atouts complètent cette propriété : outre l'atelier avec ascenseur – idéal pour les artisans ou les mécaniciens amateurs – plusieurs abris de voiture et places de parking couvertes sont disponibles. Une grande et une petite grange offrent un espace de stockage supplémentaire ou la possibilité de réaliser des projets. Le hall existant est parfaitement adapté au stockage ou à des activités commerciales. L'emplacement et l'agencement de la propriété permettent diverses utilisations – de l'agriculture et l'élevage aux activités commerciales. Les dépendances sont polyvalentes et offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La combinaison d'espaces de vie et de travail sur place favorise un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle. Grâce à la dernière modernisation en 2015 – notamment l'installation de nouvelles fenêtres et d'un système de chauffage au fioul performant – la maison est en excellent état. Le système de chauffage centralisé assure un confort thermique optimal pendant les mois les plus froids. En conclusion, cette propriété allie de vastes espaces de vie, des dépendances polyvalentes et des technologies modernes, ce qui la rend idéale pour les acquéreurs qui privilégient la flexibilité, l'efficacité énergétique et de nombreuses possibilités d'aménagement. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Découvrez le potentiel de cette propriété exceptionnelle lors d'une visite privée.

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Détails des commodités**

- 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.

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## **Plus d'informations**

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.

**CODE DU BIEN: 25201070 - 93473 Arnschwang**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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