

Zell

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, Waldanteil und viel Potenzial

CODE DU BIEN: 26201047



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

**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.000 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

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

**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26201047</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>350.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</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>1986</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1925</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

## 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>140.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1925</b>

CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



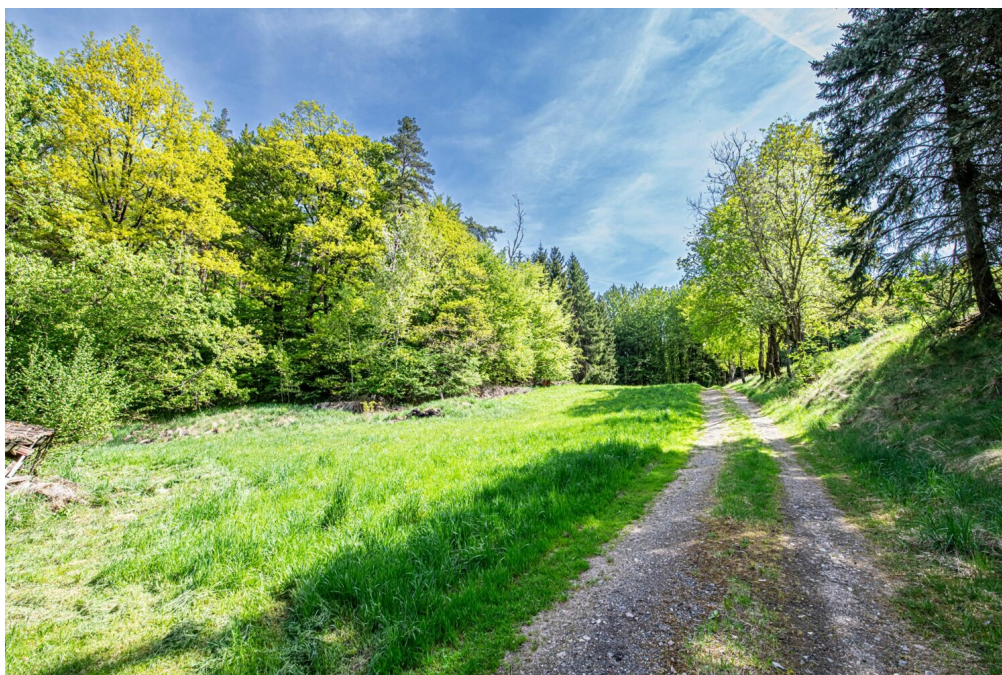
CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

## Une première impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich in nahezu alleiniger Lage und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Entwicklungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inklusive kleinem Waldstück eignet sich die Immobilie ideal für Naturliebhaber, Tierhaltung oder alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum suchen.

Das Haus verfügt über zwei Ebenen mit vielseitig nutzbaren Räumen. Besonders das Dachgeschoss bietet bereits eine gute Grundlage zur Nutzung und überzeugt zusätzlich mit einer großzügigen Dachterrasse mit weitem Blick ins Grüne.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung – ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familienanwesen oder zur Kombination von Wohnen und Hobby bzw. Tierhaltung. Ein besonderes Highlight ist der alte Erdkeller, der dem Anwesen zusätzlichen Charakter und historischen Charme verleiht.

Die nahezu alleinige Lage mit lediglich einem Nachbarn schafft ein außergewöhnlich ruhiges und privates Wohnumfeld. Gleichzeitig eröffnet die große Grundstücksfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Gartenbau über Tierhaltung bis hin zur Selbstversorgung.

Optional kann zusätzlich eine angrenzende Wiesenfläche mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> erworben werden. Dadurch eignet sich das Anwesen auch hervorragend für Pferdehaltung oder andere landwirtschaftliche Nutzungsideen.

### Highlights auf einen Blick

- Zweifamilienhaus mit viel Entwicklungspotenzial
- Ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstück inkl. kleinem Wald
- Optional weitere ca. 20.000 m<sup>2</sup> Wiesenfläche erwerbbar
- Fast Alleinlage mit nur einem Nachbarn
- Großzügige Dachterrasse
- Dachgeschoss bereits nutzbar
- Alter Erdkeller mit besonderem Charme
- Ideal für Tierhaltung oder Selbstversorgung
- Ruhige, naturnahe Umgebung

Ein Anwesen mit seltenem Charakter und vielfältigen Perspektiven – ideal für Menschen, die Platz, Ruhe und Potenzial suchen.

**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Zell im Landkreis Cham, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und weitläufiger Natur und bietet ideale Voraussetzungen für Ruhesuchende, Tierhaltung oder naturnahes Wohnen. Trotz der idyllischen Lage sind die wichtigsten Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

Die nahezu alleinige Lage mit nur einem direkten Nachbarn sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie Freizeitmöglichkeiten im Bayerischen Wald befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Zell verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Über die Staats- und Bundesstraßen sind sowohl Regensburg als auch die Städte Roding, Cham und Falkenstein bequem erreichbar.

### Entfernungen

- Regensburg: ca. 30 km
- Roding: ca. 10 km
- Falkenstein: ca. 8 km
- Cham: ca. 20 km

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer dennoch guten infrastrukturellen Erreichbarkeit.

**CODE DU BIEN: 26201047 - 93199 Zell**

## **Plus d'informations**

**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: 26201047 - 93199 Zell**

## 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)**