

Arrach

Wohnhaus in ruhiger Lage mit toller Aussicht und PV-Anlage

????????? ??????????: 25201115

www.von-poll.com???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 726 m²

??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25201115	????? ??????	180.000 EUR
???????????	ca. 106 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
?????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	2		
???????????	1		
????? ????????????	1951	?????????	???????
		?????????????	
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	??????? ????????????? ?????????????	146.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.11.2032	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



www.von-poll.com



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



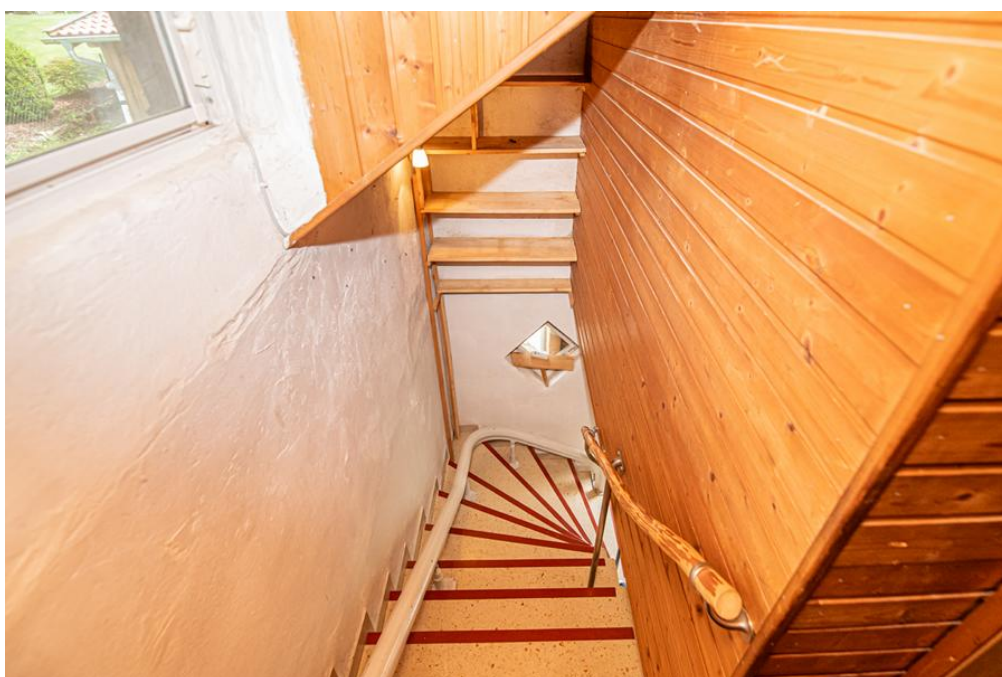
??????? ???????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ????????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ????????



???????? ??: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ??: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



??????? ???????? : 25201115 - 93474 Arrach

?? ????????



???????? ???????? : 25201115 - 93474 Arrach

?? ????????



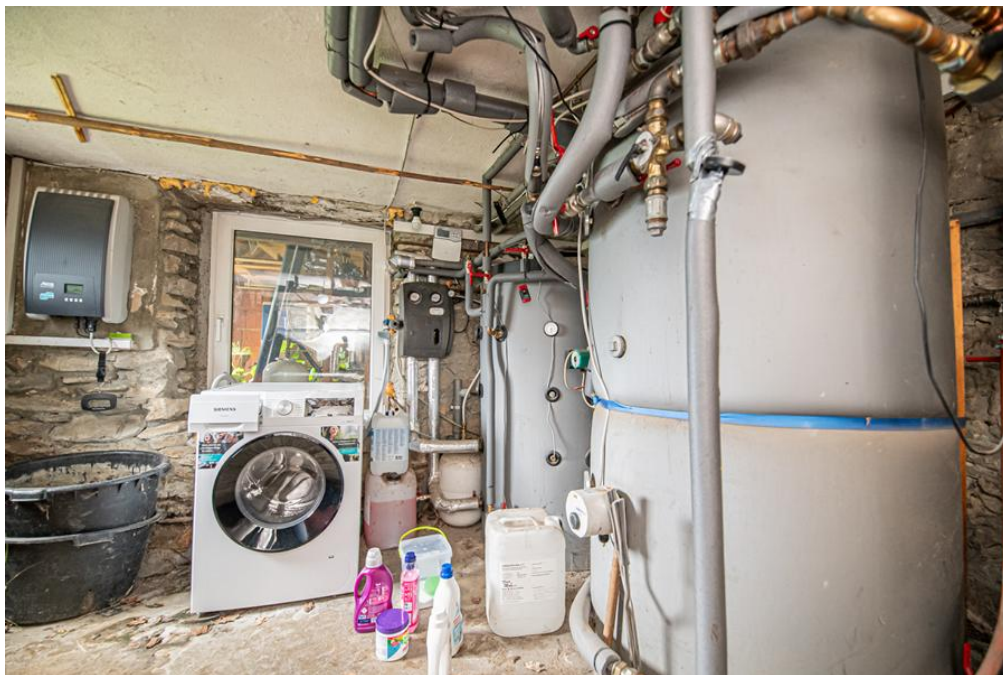
???????? ???????? : 25201115 - 93474 Arrach

?? ????????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



???????? ?????: 25201115 - 93474 Arrach

?? ???????



??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

??? ?????? ??????????

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 erbaut und befindet sich auf einem ca. 726 m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Küchen-, Ess- und Wohnbereich, das Gäste-WC der Wintergarten und die Sauna.

Im Obergeschoss sind ein Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer vorhanden.

Auf dem Dach der Immobilie wurden 2 Photovoltaikanlagen installiert.

Neben der Einspeisevergütung von ca. 2500 Euro netto ist gleichzeitig eine Nutzung von Eigenstrom durch die Anlage möglich.

Zudem verfügt das Haus über eine funktionierende Solarthermie, mit welcher man via Sonnenenergie eine kostenfreie Warmwasserquelle hat.

Es liegt eine derzeitige Stromeinspeisevergütung von monatlich ca. 300 Euro vor, die noch 2 Jahre bezahlt wird.

Das Objekt wird kostensparend durch eine Zentralheizung mit Pufferspeicher beheizt.

Der Küchenherd wird ebenfalls mit diesem Heizsystem betrieben.

Im angrenzenden Carport finden sowohl ein Kleinbus als auch ein kleiner PKW seinen Platz.

Sollte dieses Objekt Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über eine persönliche Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

???????????????? ???? ?????????

Erdgeschoss:

Küche / Wohnen / Essen

Wintergarten

WC

Obergeschoss:

Schlafzimmer

Kinderzimmer / Büro

Badezimmer

Die Küche mit Induktionsherd, einen zusätzlichen Herd mit Wärmetauscher, eine neue Waschmaschine, sowie ein Internet_Streaming_TV sind im Kaufpreis enthalten.

Die Heizungssteuerung wurde vor kurzem erneuert.

??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in Arrach, einem Luftkurort im Landkreis Cham. Umgeben von einer atemberaubenden Landschaft und einer sauberen Luft stehen Ihnen zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Neben Wellness- und Badeaktivitäten finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten, verschiedene Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Entfernungen:

Lam ca. 6 km

Bad Kötzing ca. 15 km

Cham ca. 30 km

Grenzübergang Bayerisch Eisenstein ca. 30 km oder Rittsteig ca. 12 km

Deggendorf ca. 55 km

??????? ?????????: 25201115 - 93474 Arrach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 146.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25201115 - 93474 Arrach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com