

Arnschwang

Gemütliche Erdgeschosswohnung mit moderner Küche und Gartenanteil

????????? ??????????: 25201121

www.von-poll.com????? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 82,76 m² • ?????????: 2

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201121	???? ???????	180.000 EUR
???????????	ca. 82,76 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 2,38 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
???? ?????????????	1981	?????????????	
????? ?????????????	1 x ??????	????????	????????, ?????,
			????????????????
			????????

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

???? ????????????	???????????????
??????????????	19.05.2032
??????????????????	
??????? ???	
???? ????????????	?????????????

??????????????????	VERBRAUCH
????????????	
???????	55.80 kWh/m²a
??????????????	
????????????	
????????????	B
??????????????	
????????????	
???? ??????????????	1981
????????? ?? ??	
????????????	
??????????????????	

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????: 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????? : 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

?? ????????



??????? ???????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 bietet Ihnen auf ca. 82,76 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnkonzept, das durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und der Grundriss spricht Singles, Paare oder Senioren gleichermaßen an, die komfortables Wohnen mit kurzen Wegen zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räumlichkeiten der Wohnung. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich, an den direkt das Esszimmer angrenzt. Der zentral gelegene Kachelofen schafft eine angenehme Raumatmosphäre und sorgt zudem an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Die angrenzende neue Einbauküche ist modern und praktisch gestaltet, und hält ausreichend Stauraum sowie alle wichtigen Elektrogeräte bereit.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der helle Wintergarten mit Zugang zum Garten – der perfekte Ort, um das ganze Jahr hindurch die Natur zu genießen oder entspannt Zeit zu verbringen. Vom Wintergarten gelangen Sie direkt ins Freie, sodass sich die Wohnung auch gut für Gartenliebhaber eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzliche Staufläche schafft.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet optimale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung überwiegend mittels Elektroheizung, die im Zusammenspiel mit dem Kachelofen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zur Energieeinsparung trägt auch das PV-Balkonkraftwerk bei, das sich auf dem Schuppen im Garten befindet und die Stromversorgung nachhaltig unterstützt.

Ein weiteres Plus ist die zur Wohnung gehörende Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug geschützt abstellen können. Für zusätzliche Lagermöglichkeiten steht Ihnen die zur Wohnung gehörende Schuppen zur Verfügung. Das Gesamtbild der Immobilie wird durch den Garten mit ca. 360 m² abgerundet, der vielfältige Nutzungsoptionen eröffnet.

Die Lage der Wohnung ist ruhig, dennoch verkehrsgünstig angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich in

der Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese interessante Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und einem durchdachten Grundriss. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

??????? ???????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

- 1 Garage
- Kachelofen
- Elektroheizung
- neue Einbauküche
- PV-Balkonkraftwerk

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

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

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 55.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25201121 - 93473 Arnschwang

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

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

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