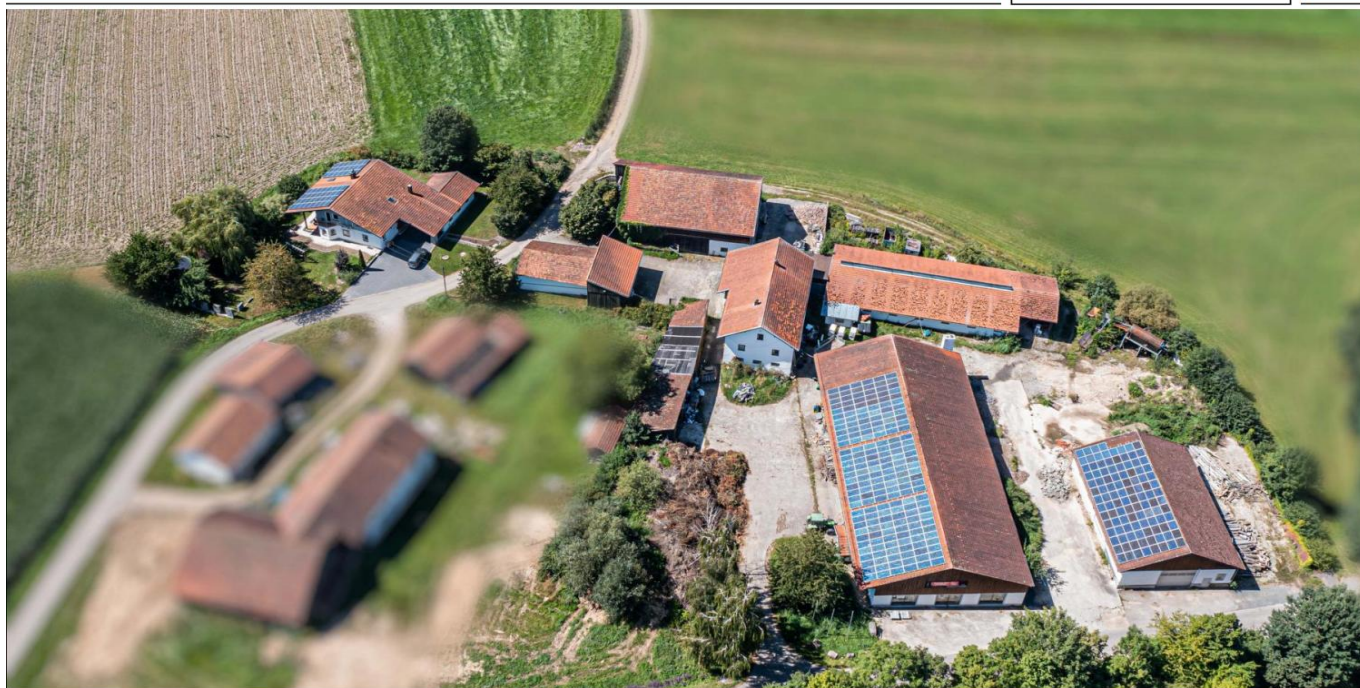


Arnschwang

## Ampia proprietà, edificio residenziale con sale versatili, fienili e impianto fotovoltaico

Codice oggetto: 25201070



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207,8 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 82.869 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25201070                 |
| Superficie netta    | ca. 207,8 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 7                        |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1990                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.600.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

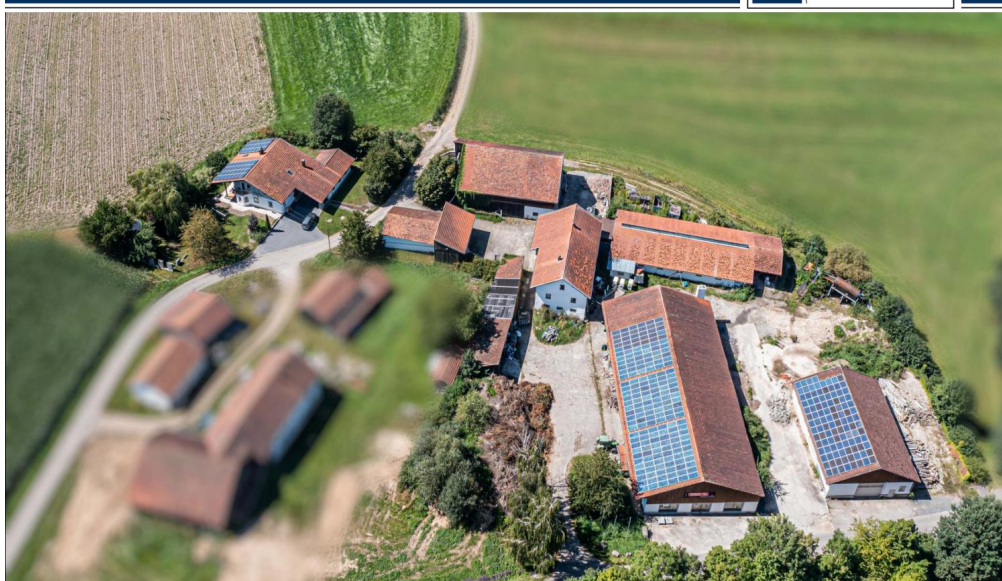
## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 86.50 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.11.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





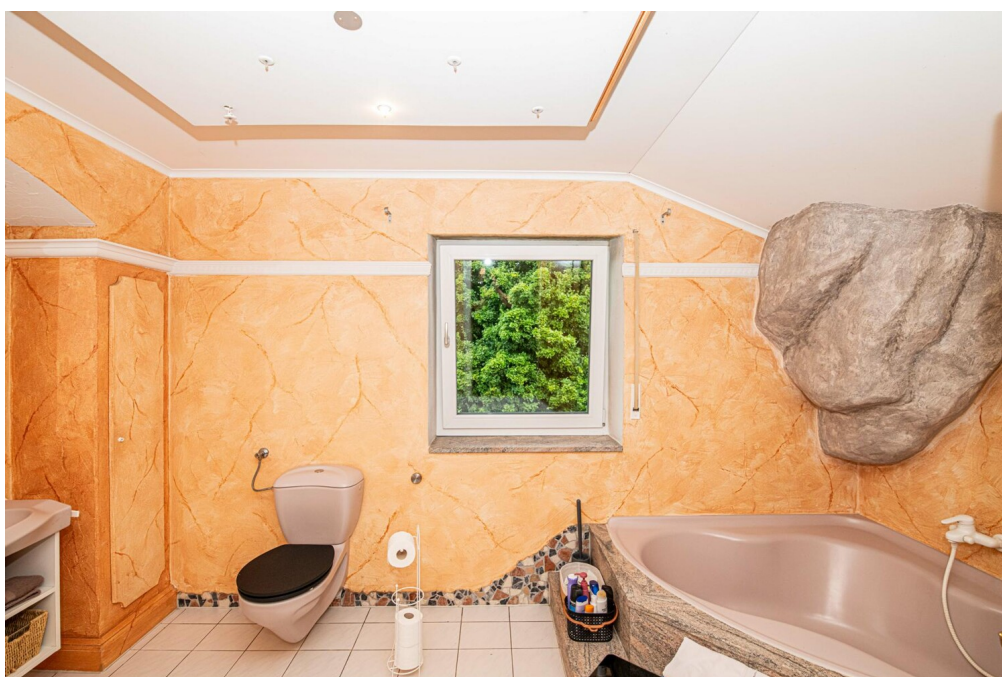
Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

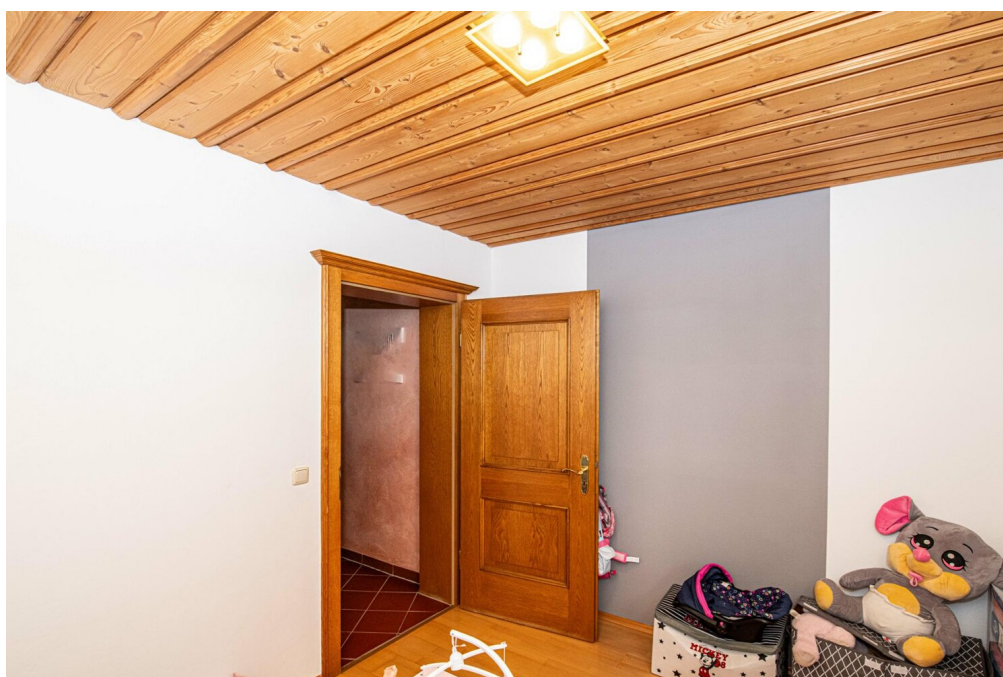
## La proprietà





Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente offre una rara combinazione di spazi abitativi, annessi e un terreno di generose dimensioni, aprendo una varietà di possibilità. Costruita nel 1990, la casa è solidamente costruita ed è stata ammodernata l'ultima volta nel 2015. Questo ammodernamento ha incluso la sostituzione delle finestre e l'aggiornamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. I circa 207,8 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in sette stanze ben proporzionate, offrendo ampio spazio per idee di design individuali, che si intenda ospitare una famiglia numerosa, facilitare la vita in comune o integrare spazi di lavoro. Il bagno unisce funzionalità e comfort. Il fulcro della proprietà è l'ampio terreno di circa 82.869 m<sup>2</sup>. Qui, non solo si beneficia della libertà di progettazione, ma anche di una varietà di annessi che offrono diverse opzioni di utilizzo. Gli edifici esistenti sono alimentati da moderni impianti fotovoltaici: un edificio più piccolo è dotato di un impianto da 20 kW e un edificio più grande di un impianto da 30 kW. Inoltre, la casa stessa dispone di un impianto fotovoltaico da 10 kW. Questi sistemi supportano l'approvvigionamento energetico e offrono interessanti opportunità di autoconsumo di elettricità. Ulteriori caratteristiche completano l'offerta: oltre all'officina con ascensore, ideale per artigiani o meccanici amatoriali, sono disponibili diversi posti auto coperti e posti auto coperti. Un fienile, grande e piccolo, offrono ulteriore spazio di stoccaggio o la possibilità di realizzare progetti. Il capannone esistente è ideale per uso magazzino o commerciale. La posizione e la disposizione della proprietà consentono diversi utilizzi, dalle attività agricole e di allevamento a quelle commerciali. Gli annessi sono versatili e offrono numerose possibilità future. La combinazione di spazi abitativi e lavorativi in loco facilita un sano equilibrio tra lavoro e vita privata. Grazie all'ultimo ammodernamento del 2015, in particolare l'installazione di nuove finestre e di un efficiente impianto di riscaldamento a gasolio, la casa si trova in ottime condizioni. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli in modo affidabile durante i mesi più freddi. In conclusione, questa proprietà combina ampi spazi abitativi, annessi versatili e tecnologie moderne, rendendola ideale per acquirenti che apprezzano flessibilità, efficienza energetica e numerose possibilità di utilizzo individuale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. Scopri il potenziale di questa eccezionale proprietà durante una visita personalizzata.



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25201070 - 93473 Arnschwang

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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