

Weiding

„Idyllisches Bauernhaus mit Teich & eigener Quelle – Ruhe, Natur und Geschichte vereint“

Codice oggetto: 26201034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,4 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.361 m²

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

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

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201034
Superficie netta	ca. 212,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1864
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	111.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà

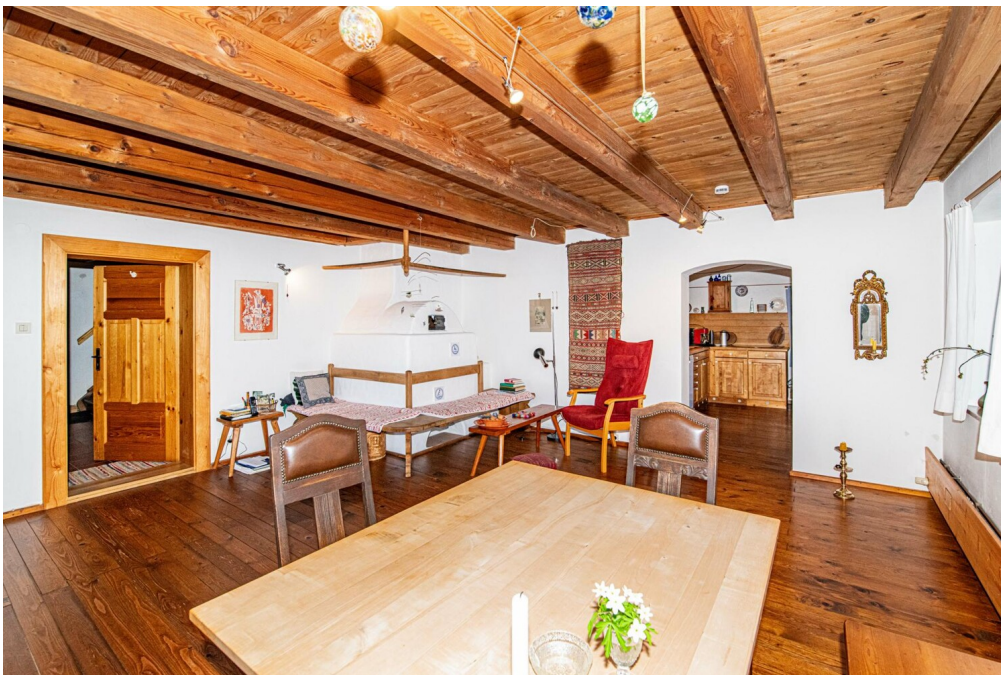


www.von-poll.com



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



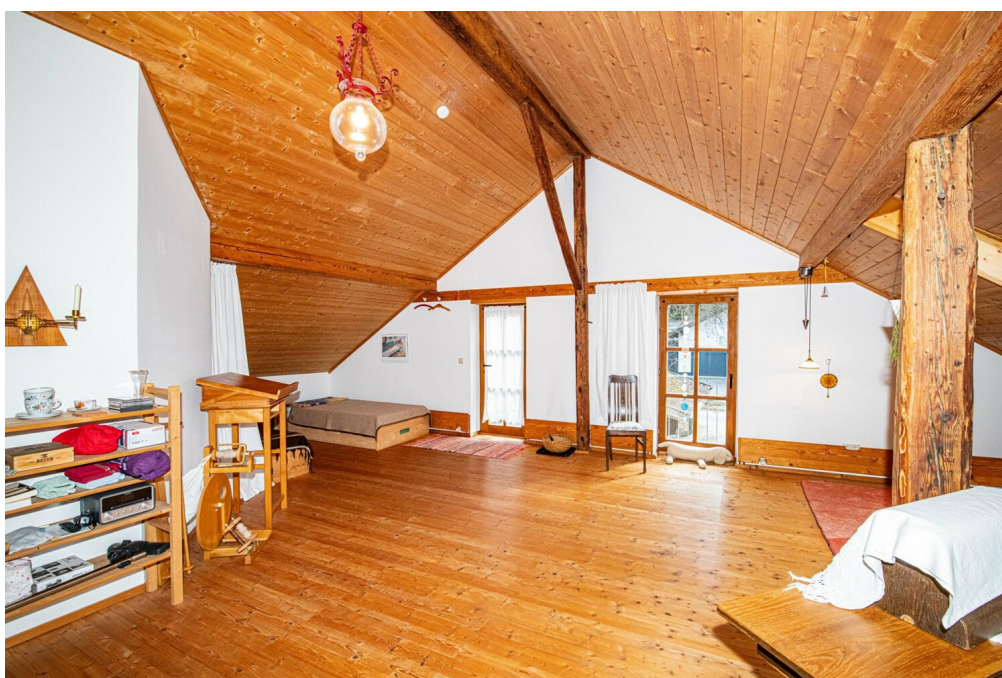
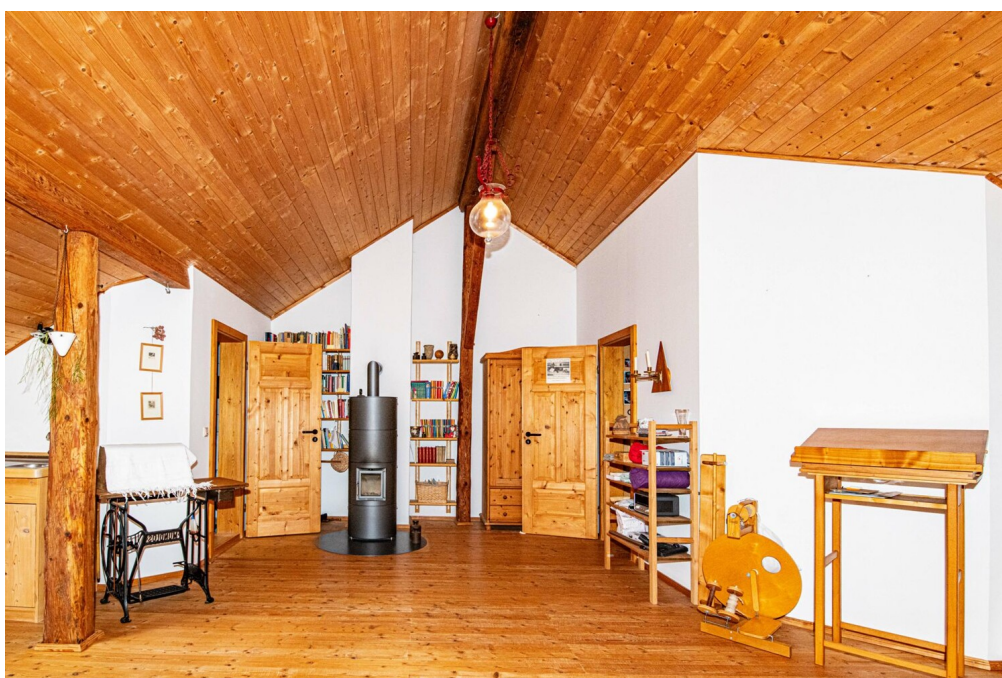
Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

La proprietà



Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

Una prima impressione

Ein Bauernhaus mit Geschichte, eigenem Teich und über ca. 4.361 m² Grundstück – ein Ort für Ruhe, Natur und Freiheit.

Dieses charmante Anwesen aus dem Jahr ca. 1864 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in absolut ruhiger, naturnaher Umgebung.

Auf ca. 212 m² Wohnfläche entfaltet sich ein gemütliches Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Herzstück ist die großzügige Stube mit traditionellem Kachelofen aus Österreich, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Hochwertige Dielenböden und sichtbare Holzelemente verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren, authentischen Charme.

Das Erdgeschoss bietet neben großzügigen Wohnflächen ein Badezimmer mit begehrter Dusche. Im Obergeschoss befindet sich ein besonderes Highlight: ein Zimmer mit eigenem Eingang, WC und modernem Kaminofen (Rondolino) – ideal als Gästebereich, Homeoffice oder zur separaten Nutzung.

Das beeindruckende Grundstück mit ca. 4.361 m² eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ein idyllischer Gartenteich, eine eigene Wasserquelle sowie eine große Scheune bieten ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Selbstversorgung oder kreative Projekte.

Immobilien dieser Art – mit Geschichte, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sind selten am Markt.

Die ruhige Lage garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die das Ursprüngliche lieben und gleichzeitig Wert auf Komfort legen.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das besondere Zusammenspiel aus Tradition, Natur und Wohnqualität persönlich zu erleben.

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

Dettagli dei servizi

2 Badezimmer

Baujahr ca. 1864

ca. 212 m² Wohnfläche

baubiologisch renoviert

großes Grundstück ca. 4.361 m²

5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

***Wohnkomfort & Ausstattung:**

Sauna

hochwertige Dielenböden

zusätzlicher Kaminofen „Rondolino“ im OG (Kleinspeicherofen mit Grundfeuerung,

geringer Verbrauch und gesunde Strahlungswärme

traditionelle Stube mit Kachelofen (Österreich)

separates Zimmer mit eigenem Eingang und WC

***Heizung & Technik:**

eigene Wasserquelle

Gasheizung (2011) mit Tank

mechanische Klärgrube (2012)

Heizkörper entlang der Außenwände (Strahlungswärme, Schutz vor Feuchtigkeit)

***Außenbereich & Nebengebäude:**

idyllischer Gartenteich

große Scheune mit vielseitiger Nutzung

ehemaliger Stall mit Sauna und Haustechnik

***Sanitär:**

Badezimmer im Erdgeschoss mit begehbare Dusche

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Weiding und bietet ein ideales Umfeld für alle, die Erholung, Privatsphäre und ein Leben im Grünen schätzen.

Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und gewachsener Natur genießen Sie hier eine besonders entspannte Wohnatmosphäre fernab von Hektik und Lärm. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Naturliebhaber, Tierhalter oder Menschen, die ein hohes Maß an Ruhe und Freiraum suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahegelegene Stadt Cham bietet darüber hinaus eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, reizvolle Landschaft und vielfältige Freizeitangebote aus – ob Wandern, Radfahren oder einfach das Genießen der Natur direkt vor der eigenen Haustür.

Insgesamt vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Naturverbundenheit bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Haus liegt fast mittig zwischen München und Prag

Codice oggetto: 26201034 - 93495 Weiding

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com