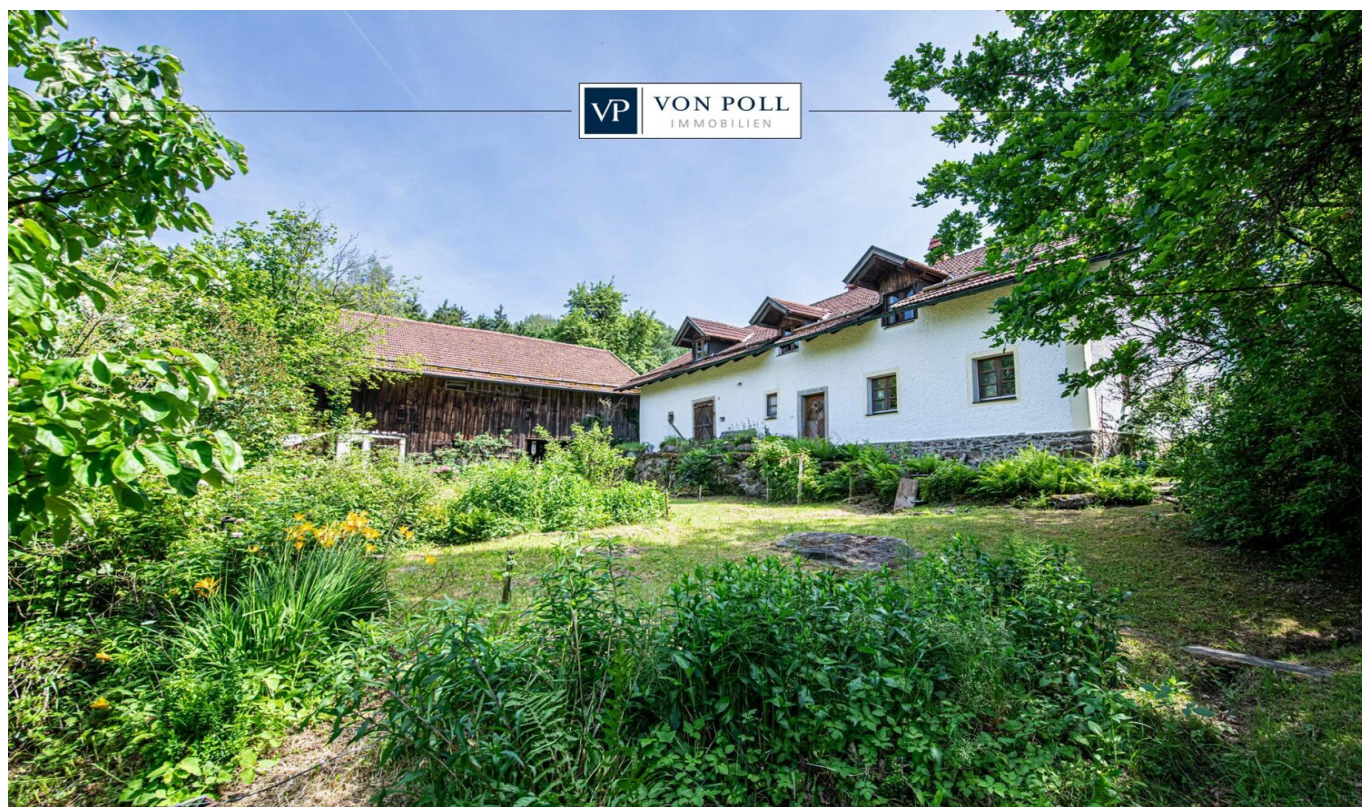


**Weiding**

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

*Codice oggetto: 26201076*



**PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,4 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 4.361 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

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

**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26201076                 |
| Superficie netta    | ca. 212,4 m <sup>2</sup> |
| 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      | 330.000 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                   |

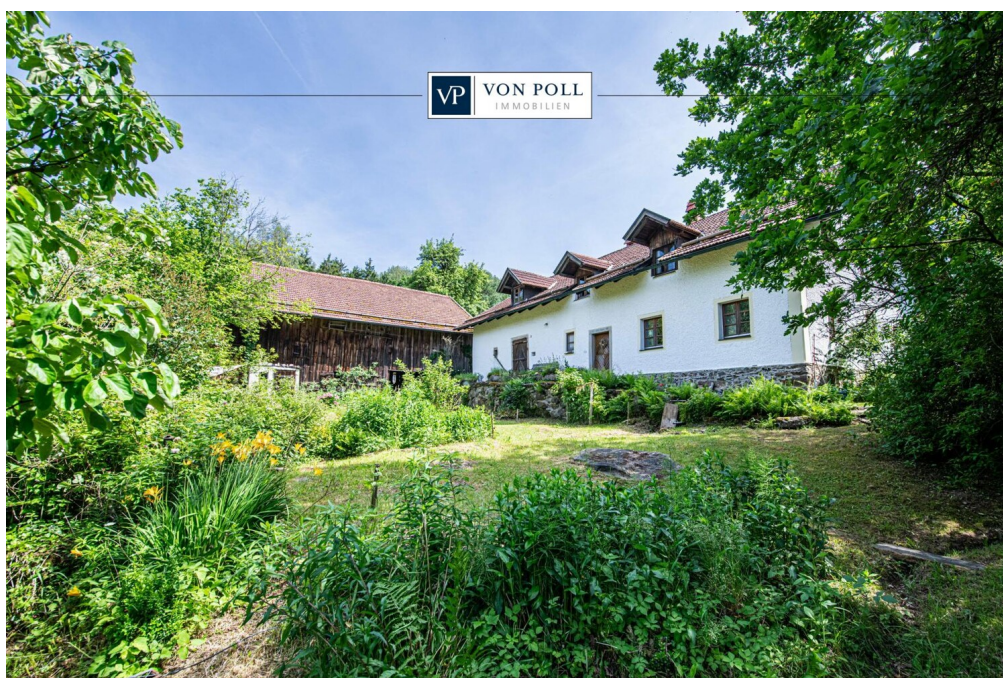
**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## 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: 26201076 - 93495 Weiding**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## La proprietà



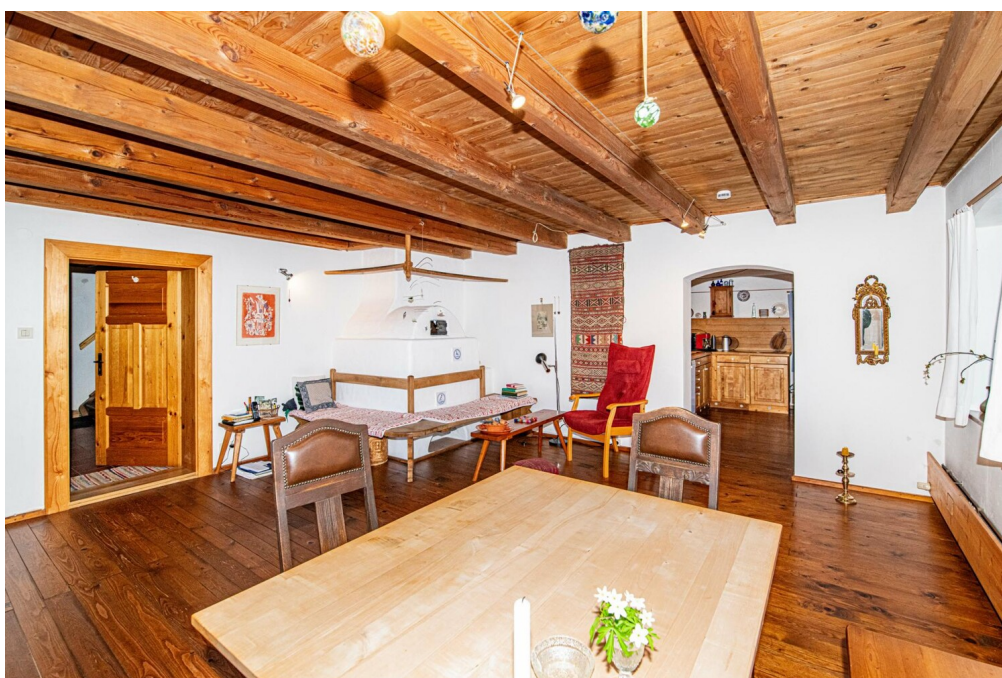
**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



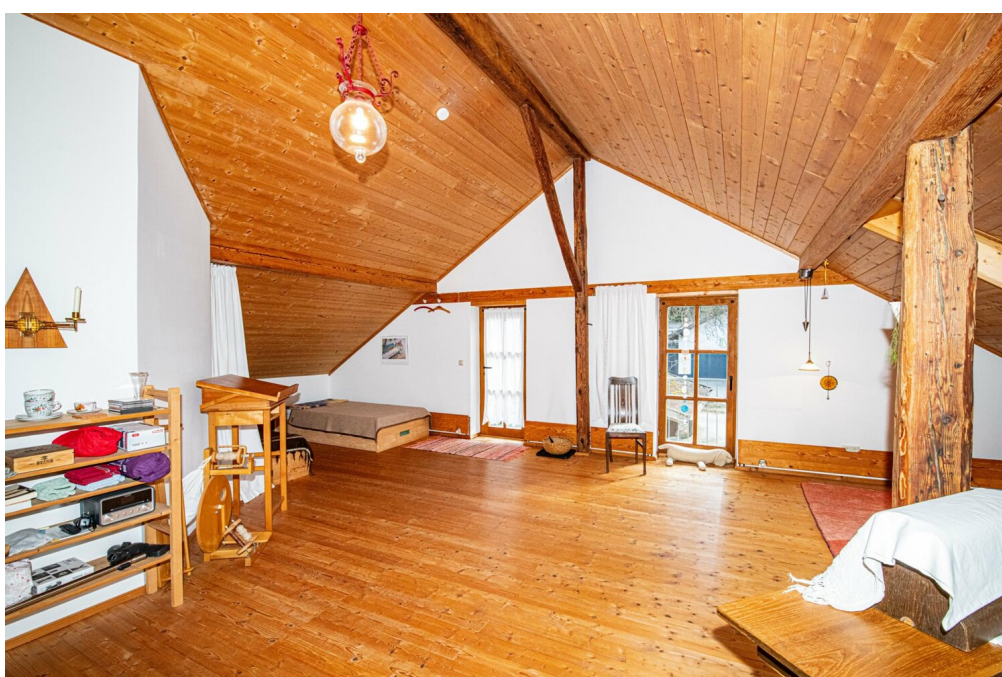
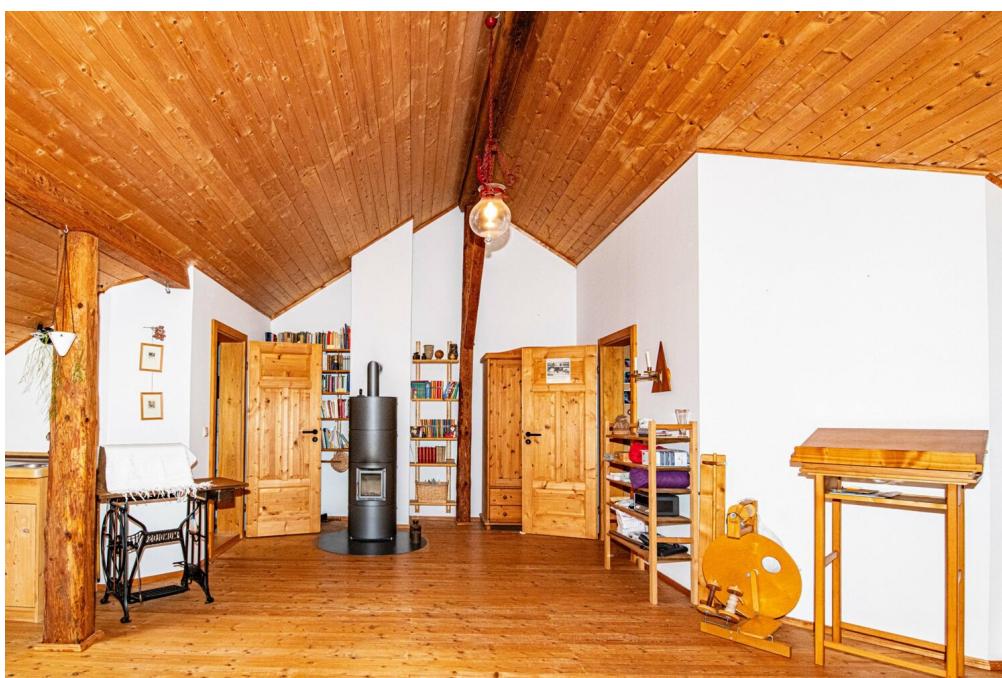
Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



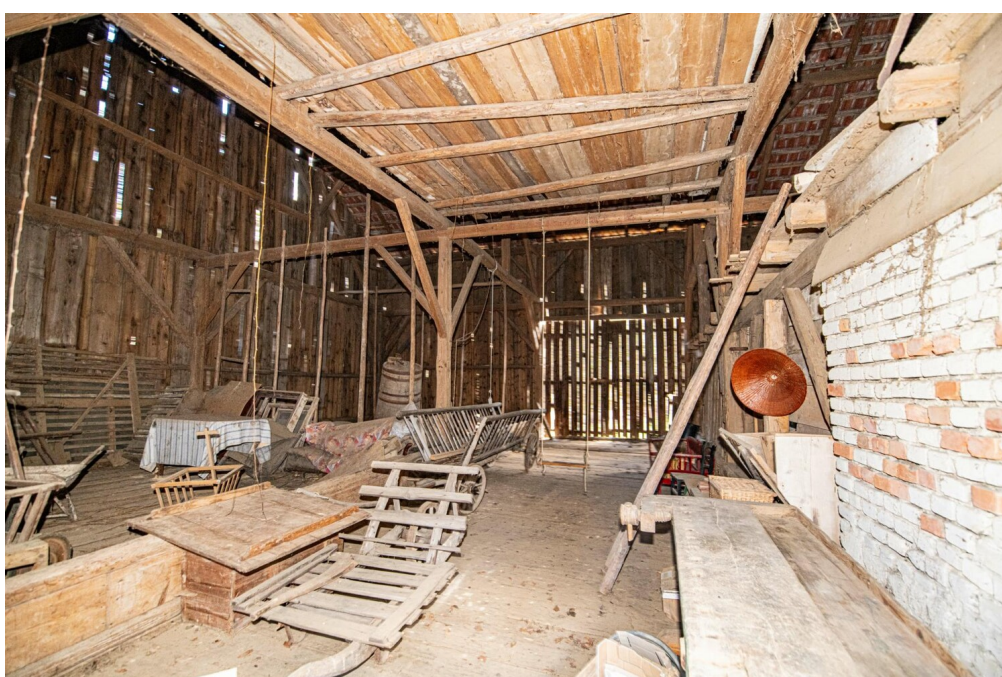
Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201076 - 93495 Weiding**

## Una prima impressione

Ein Bauernhaus mit Geschichte, eigenem Teich und über ca. 4.361 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: 26201076 - 93495 Weiding**

## Dettagli dei servizi

**2 Badezimmer**

**Baujahr ca. 1864**

**ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**baubiologisch renoviert**

**großes Grundstück ca. 4.361 m<sup>2</sup>**

**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 begehbbarer Dusche**

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

**Codice oggetto: 26201076 - 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: 26201076 - 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](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)**