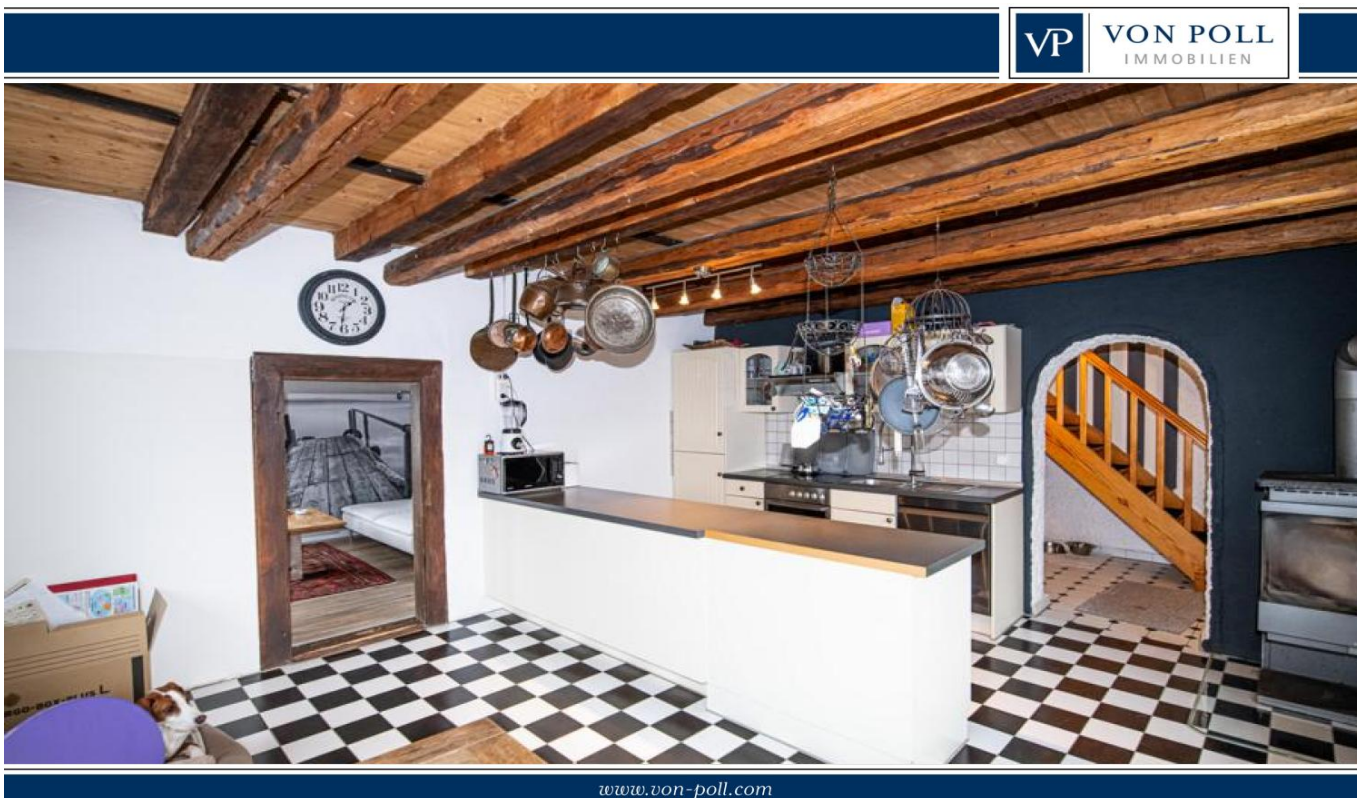


Waffenbrunn / Oberried

# Modernisiertes Bauernhaus mit zauberhaftem Flair und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25201005



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,96 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.233 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

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

CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25201005
Superficie netta	ca. 209,96 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1840
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	124.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La proprietà



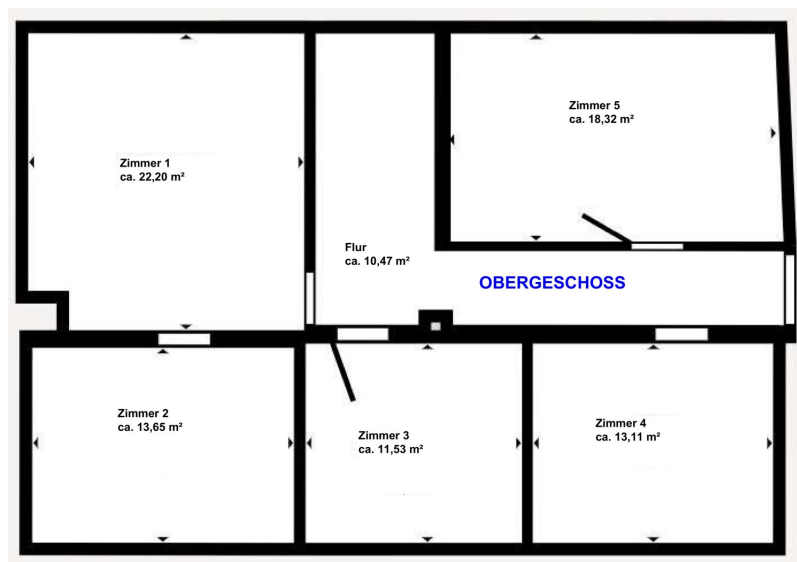
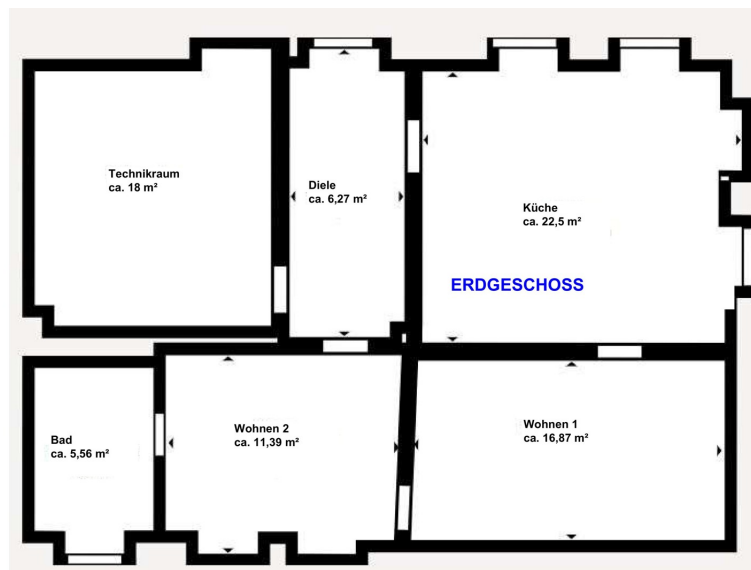
CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein in den letzten Jahrzehnten liebevoll saniertes und gepflegtes Bauernhaus (Resthofstelle) aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, das sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 1.233 m<sup>2</sup> befindet. Die Wohnfläche beträgt rd. 210 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt sieben Zimmer, eine große Küche, ein Badezimmer mit WC sowie ein loftartig anmutendes Studio im Dachgeschoss. Diese ehemalige Hofstelle verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten. Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. So wurden beispielsweise Kunststofffenster im Jahr 2010 eingebaut, die für einen guten Wohnkomfort sorgen. Darüber hinaus ist das Haus mit einer Niedertemperatur-Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993 ausgestattet, die laufend gewartet und instand gehalten wurde. Ein zusätzlicher Kaminofen in der heimeligen Wohnküche sorgt für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre. Neben dem Hauptgebäude befinden sich auf dem Grundstück mehrere Nebengebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dazu gehört eine große Scheune mit den Maßen von ca. 14m x 11m sowie eine kleinere Scheune von ca. 8,6m x 6,4m mit reichlich Raum für Lagerung oder diverse Projekte. Zusätzlich gibt es eine separate Werkstatt bzw. Garage (ursprünglich gebaut als Feuerwehrhaus) mit einer Fläche von ca. 35 qm. Ein Carport mit zwei Stellplätzen sorgt für Parkmöglichkeiten. Auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche der größeren Scheune wurde im Jahr 2012 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,25 kWp installiert, deren produzierter Strom für Warmwasser sorgt bzw. in das Netz eingespeist wird. Die mtl. Einnahmen belaufen sich hier auf durchschnittlich € 170 netto (Laufzeit bis 09/2032). Das Warmwasser wird zu ca. 80 % über den Eigenstrom erwärmt. Die großzügigen Wohn- und Schlafräume ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten Platz für eine große Familie und deren Gäste, ein ungestörtes Arbeiten im HomeOffice (Glasfaseranschluss vorhanden) oder die Ausübung platzintensiver Hobbies. Dieses Anwesen eignet sich ideal für Käufer, die die Vorzüge eines urbanen Bauernhauses in ruhiger Lage zu schätzen wissen und gleichzeitig Wert auf moderne Ausstattung legen. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass mögliche Renovierungen hauptsächlich den individuellen Vorstellungen und Wünschen der zukünftigen Eigentümer vorbehalten bleiben. Das Haus eignet sich sowohl für Privatnutzer als auch für all diejenigen, die von einem Leben auf dem Land träumen, ohne auf moderne Technik und Komfort verzichten zu wollen.

**CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried**

## Dettagli dei servizi

- Erdkeller
- teilweise Fernsicht
- Kunststofffenster 2010
- Gewächshaus ca. 10 qm
- Carport mit 2 Stellplätzen
- kleine Scheune ca. 8,6m x 6,4m
- große Scheune ca. 14m x 11m
- sep. Werkstatt/Garage ca. 35 qm
- Viktorianisches Glashaus ca. 10 qm
- Kaminofen (keine Beanstandungen durch Kaminkehrer)
- 12,25 kWp Photovoltaik 2012 (Beheizung Warmwasser und Netzeinspeisung)
- Ölzentralheizung 1993 (Niedertemperatur, heizt schadstoffarm); regelmäßige Wartung
- kein Denkmalschutz

**CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried**

## Tutto sulla posizione

Waffenbrunn ist eine Gemeinde mit ca. 2.050 Einwohnern im Naturschutzpark Oberer Bayerischer Wald, nordöstlich von Regensburg. Von Waffenbrunn nach Obernried sind es ca. 6 km, Schulen und Kindergarten gibt es in Waffenbrunn, nach Waldmünchen sind es ca. 10 km und nach Geigant ca. 2 km - da gibt es eine Metzgerei, einen Tante Emma Laden, Ärzte, Pflegedienst und einen Bahnhof. Der Schulbus fährt täglich in Obernried ab. In Waffenbrunn gibt es Einkaufsmöglichkeiten und in Willmering - ca. 8 km von Obernried entfernt - gibt es diverse Supermärkte/Baumarkt/Altenheim/Ärzte und Pflegedienst. Nach Cham sind es ca. 15 km und zur B22 ca. 4 km. Obernried ist ein lebendiges Dorf mit verschiedenen Vereinen, einem regen Wirtshaus/Pension (alles kann, nichts muss), einer gesunden Natur und Wanderwegen vor Ort in alle Richtungen. Obernried liegt rd. 600 Meter NHN hoch. Somit hat man hier einen schönen Fernblick zum Hohen Bogen, Arber, Cherkov (Tschechien).



**CODICE OGGETTO: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25201005 - 93494 Waffnbrunn / Obernried**

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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