

Arrach

Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse – flexibel nutzbar & viel Potenzial

CODE DU BIEN: 26201045



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 288.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140,81 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 737 m²

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26201045
Surface habitable	ca. 140,81 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	288.900 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

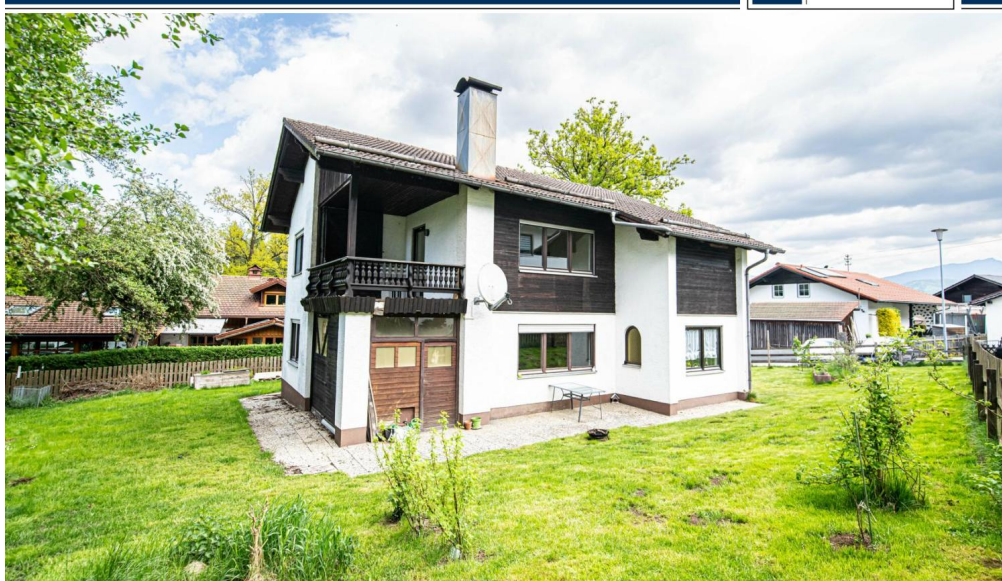
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	85.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



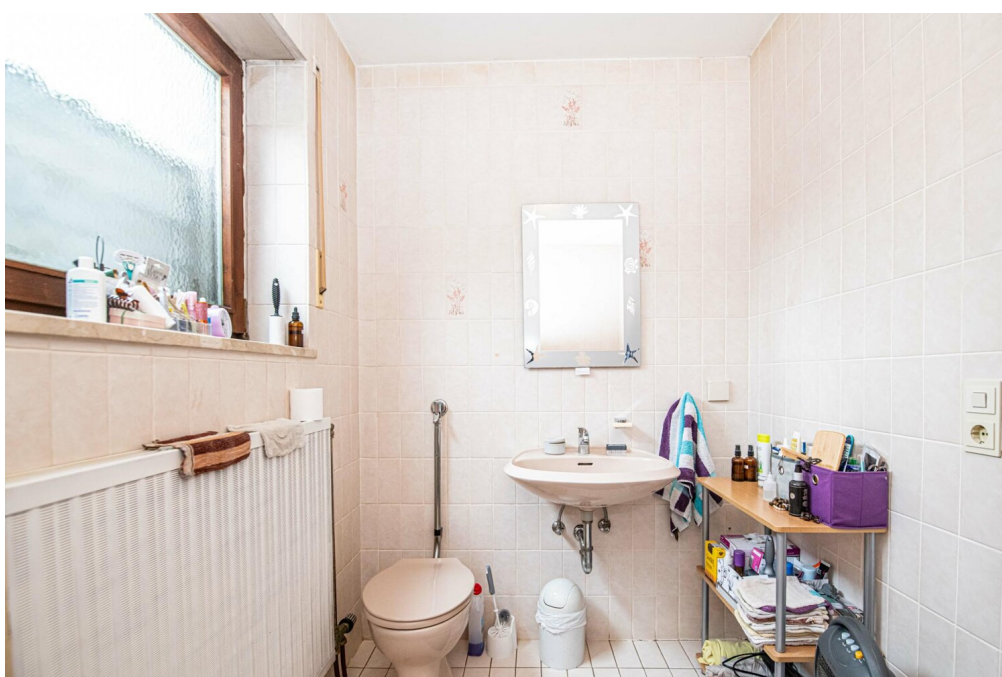
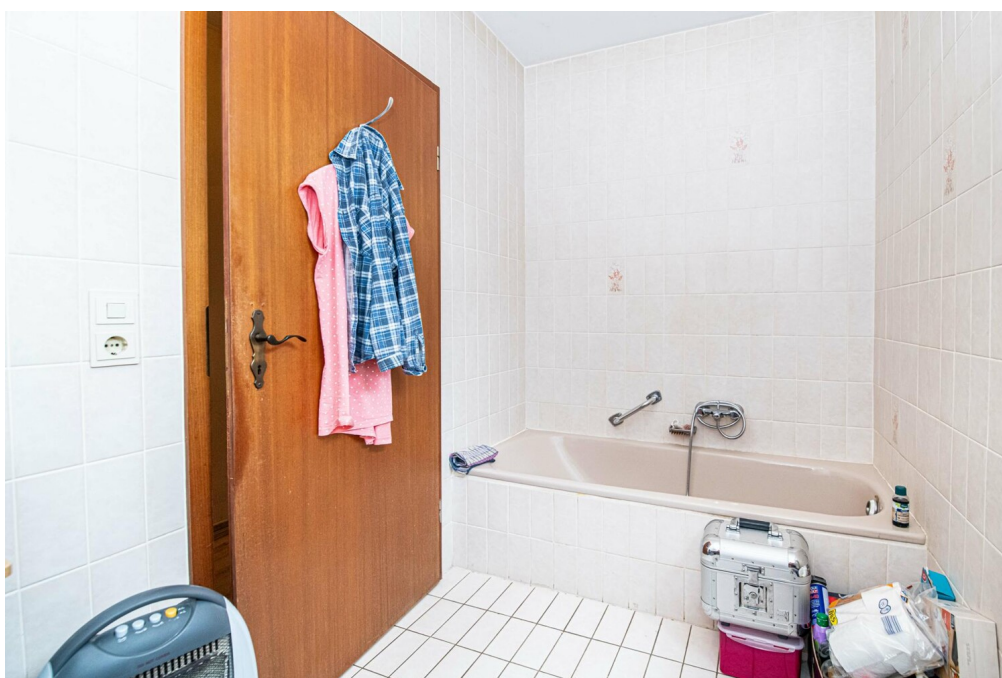
CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



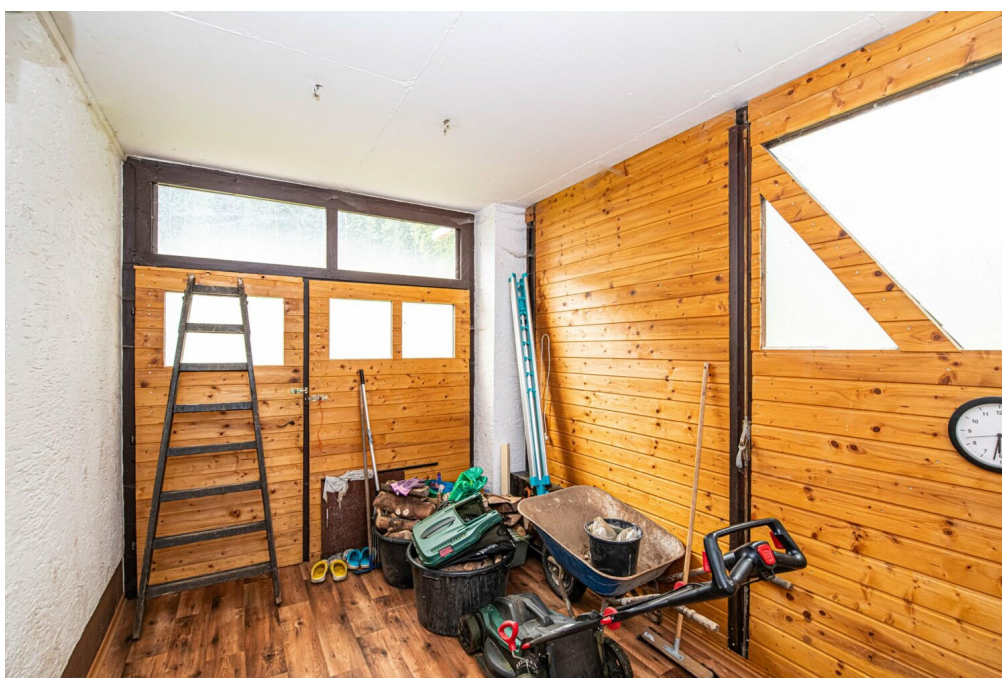
CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



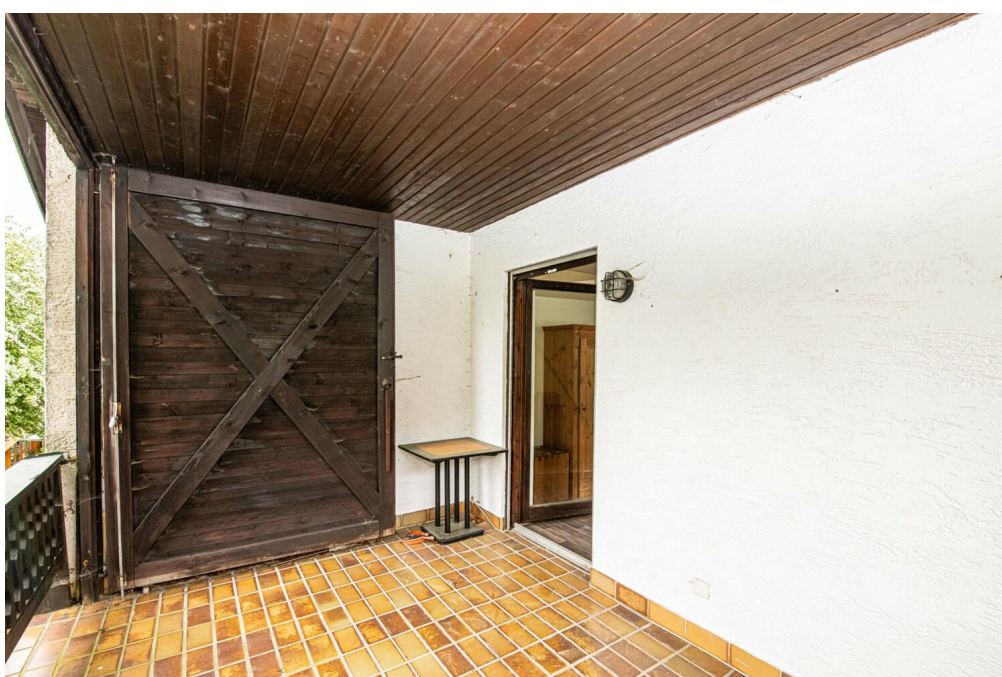
CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

La propriété



**VON POLL**
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



Mario Aschenbrenner
Geschäftstelleninhaber

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.



Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin – wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.



Viele geprüfte
Kaufinteressenten
bereits vorhanden



Schnelle und
diskrete Vermarktung
möglich



Kostenlos &
unverbindliche
Bewertung



Persönliche Betreuung
vom ersten Gespräch
bis zum Abschluss



Jetzt unverbindlich
beraten lassen!

0171 - 721 96 56
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien
werden verkauft,
bevor sie online
erscheinen.
Verpassen Sie
diese Chance
nicht!



Fuhrmannstraße 3
93413 Cham



cham@von-poll.com



www.von-poll.com/cham

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

Une première impression

Ein Zuhause für die ganze Familie – ruhig gelegen, voller Möglichkeiten

Manche Häuser bieten mehr als nur Raum – sie schaffen ein echtes Zuhause. Dieses Zweifamilienhaus am ruhigen Ortsrand vereint Großzügigkeit, Geborgenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Ort, an dem sich Familien langfristig entfalten können.

In einer kaum befahrenen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe und Sicherheit – ideal für Kinder, die unbeschwert draußen spielen können, und für alle, die dem Alltag entspannt begegnen möchten.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung mit zwei nahezu identischen Wohneinheiten. Ob als Zuhause für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – hier stehen Ihnen alle Wege offen.

Die vorhandenen Räume bieten viel Platz für gemeinsame Momente ebenso wie für individuelle Rückzugsorte. Ergänzt wird dies durch praktische Nutzflächen wie den Dachstuhl sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück lädt dazu ein, den Außenbereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es als Gartenparadies, Spielbereich für Kinder oder Rückzugsort im Grünen.

Eine Doppelgarage sowie weitere Nutzflächen runden das Angebot sinnvoll ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dieses Haus ist nicht nur eine Immobilie, sondern eine Chance: ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Familien wachsen und Zukunft gestaltet wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

Détails des commodités

- * Doppelgarage
- * Ortsrandlage (Sackgasse)
- * zwei identische Wohnungen
- * Anbau, als Holzlager genutzt

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

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Arrach liegt im Bayerischen Wald im Tal des Weißen Regens im Lamer Winkel und ist von den Bergzügen des Ossers, des Arbers, des Riedelsteins, des Kaitersberges und des Hohen Bogens umgeben.

Neben Wellness- und Badeaktivitäten im Nachbarort finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten/Kinderkrippe, Tagesbetreuung für Senioren, verschiedene Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Der Seepark lädt Sie sowohl zum Badespaß als auch zu einem bunten Kultur Programm ein.

Entfernungen:

nach Lam von uns aus nur ca. 3 km und

zum Grenzübergang Rittsteig (nach CZ) nur ca. 10 km.

Günstig Tanken in Svata Katerina (CZ) innerhalb ca. 14 Minuten Fahrzeit über Rittsteig - und dies in nur knapp 13 km Entfernung vom Haus.

In Prag (CZ) ist man von unserem Haus in ca. 2 ½ Stunden mit dem Auto. (ca. 170 km Entfernung).

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26201045 - 93474 Arrach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com