

Waffenbrunn / Obernried

# Modernisiertes Bauernhaus mit zauberhaftem Flair und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Número de propiedad: 25201005



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.233 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25201005             |
| Superficie habitable | ca. 209,96 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas    |
| Habitaciones         | 7                    |
| Dormitorios          | 5                    |
| Baños                | 1                    |
| Año de construcción  | 1840                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                       |

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 28.01.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 124.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1992                   |

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



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





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

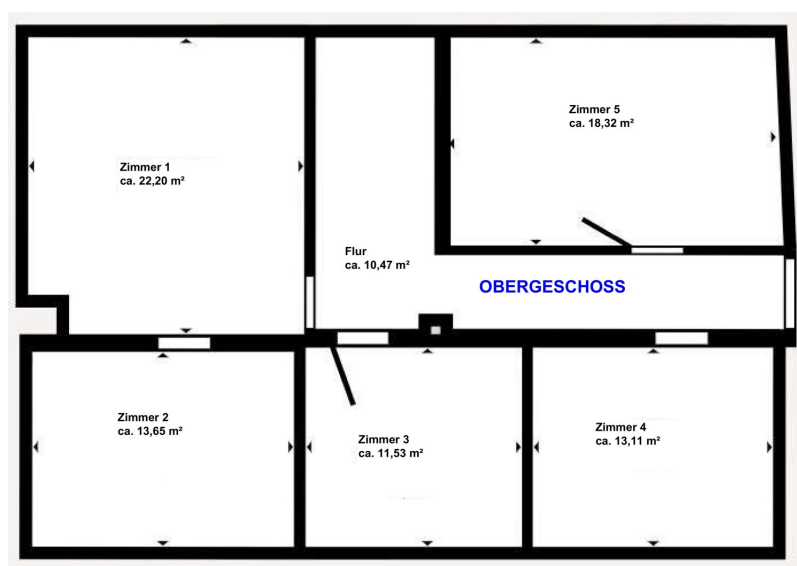
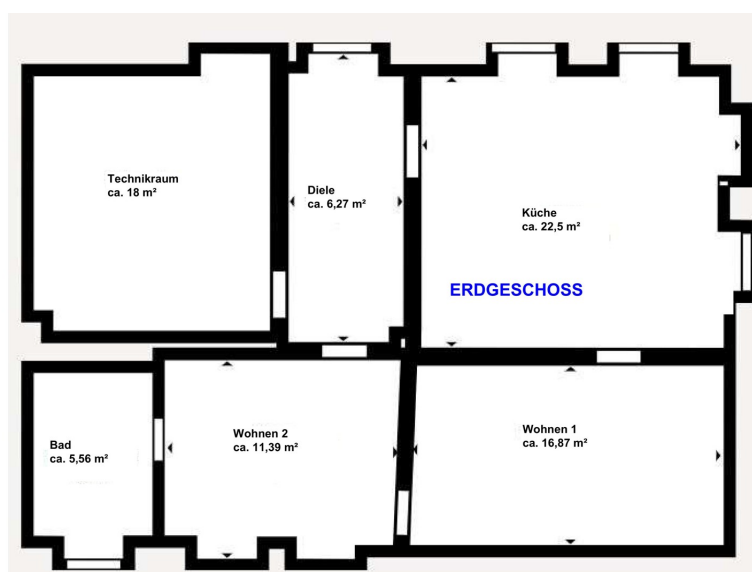
## La propiedad





Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Una primera impresión

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 Kunststoffenster 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 Privatanutzer als auch für all diejenigen, die von einem Leben auf dem Land träumen, ohne auf moderne Technik und Komfort verzichten zu wollen. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne unter der Tel. Nr. 015123666333 zur Verfügung.



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Todo sobre la ubicación

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).



Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffnbrunn / Obernried

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
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)