

Waldmünchen / Ulrichsgrün

# Gemütliches Ferienhaus im Grünen mit äußerst gepflegtem Garten

????????? ??????????: 25201045



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

???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 116,86 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 496 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ??? ??????

|                      |                           |                |                       |
|----------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25201045                  | ????? ???????  | 180.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 116,86 m <sup>2</sup> | ???????????    | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????     |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 6                         |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 4                         |                | beurkundeten          |
| ??????????           |                           |                | Kaufpreises           |
| ?????????            | 2                         | ?????????      | ???????? ?????????    |
| ????? ?????????????? | 1980                      | ?????????????? |                       |
| ????? ?????????????? | 1 x ??????????????        | ?????????      | ?????????,            |
|                      | ????? ??????????????      |                | ??????????????????    |
|                      |                           |                | ?????????             |

???????? ??????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

????????????? ??????????

|                                                   |                                  |                                                                             |                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                 | ELECTRICITY                      | ??????<br>?????????????<br>??????????                                       | 167.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 05.06.2035                       | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                 | ???????????                      | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1980           |

???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



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



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ?????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ?????????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



??????? ?????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



??????? ?????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



??????? ?????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ?????????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ????????



???????? ?????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



???????? ??: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?? ???????



??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

??? ?????? ?????????

Dieses Ferienhaus bietet eine attraktive Möglichkeit, sowohl Ruhe als auch Flexibilität in einer ansprechenden Umgebung zu genießen. Die Immobilie besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten und ist somit vielseitig nutzbar. Im Erdgeschoss finden Sie eine geräumige Hauptwohnung, die sich durch einen offenen Wohnbereich auszeichnet, der nahtlos in eine ebenso offene Küche mit Essecke übergeht. Dieser einladende Bereich bietet direkten Zugang zu einer Terrasse, die sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet. Ein schöner Garten schließt sich hier an, der aufgrund seiner Anordnung nicht einsehbar ist, was zusätzliche Privatsphäre bietet. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Im Garten wurde erst vor kurzem ein sehr hochwertiges Gartenhaus gebaut, wo Sie diverse Sachen Lagern können.

??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

?????????????? ??? ????????

zwei getrennte Wohnungen

Erdgeschoss

- offene Küche mit Essecke
- offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche

Souterrain-Wohnung

- offener Wohnbereich mit Küchenzeile und Zugang zur Terrasse
- kleiner Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche

Schön angelegter nicht einsehbarer Garten

neues hochwertiges Gartenhaus

??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

??? ??? ??? ???????????

Waldmünchen liegt im südlichen Oberpfälzer Wald, der dort bereits zum Naturpark Oberer Bayerischer Wald gehört, an der Grenze zu Tschechien. Die Stadt liegt am Oberlauf des Flusses Schwarzach, der hier zum Perlsee aufgestaut ist, 75 Straßenkilometer nordöstlich von Regensburg und 20 Straßenkilometer nördlich von Cham entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Bahnhof sind in Waldmünchen vorhanden.  
Entfernungen: - Regensburg 85 km - Cham 20 km - Tschechische Grenze 3 km

??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ???????: 25201045 - 93449 Waldmünchen / Ulrichsgrün

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)