

Waffenbrunn / Oberried

# Modernisiertes Bauernhaus mit zauberhaftem Flair und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 25201005



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 209,96 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.233 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201005	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 209,96 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5		
????????????	1		
????? ??????????????	1840	?????????	????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	????????????????	
		?????????	??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	?????????	124.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	28.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



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



???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ?????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ?????????



???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ?????????



??????? ????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

?? ????????



??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

?? ????????



??????? ????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



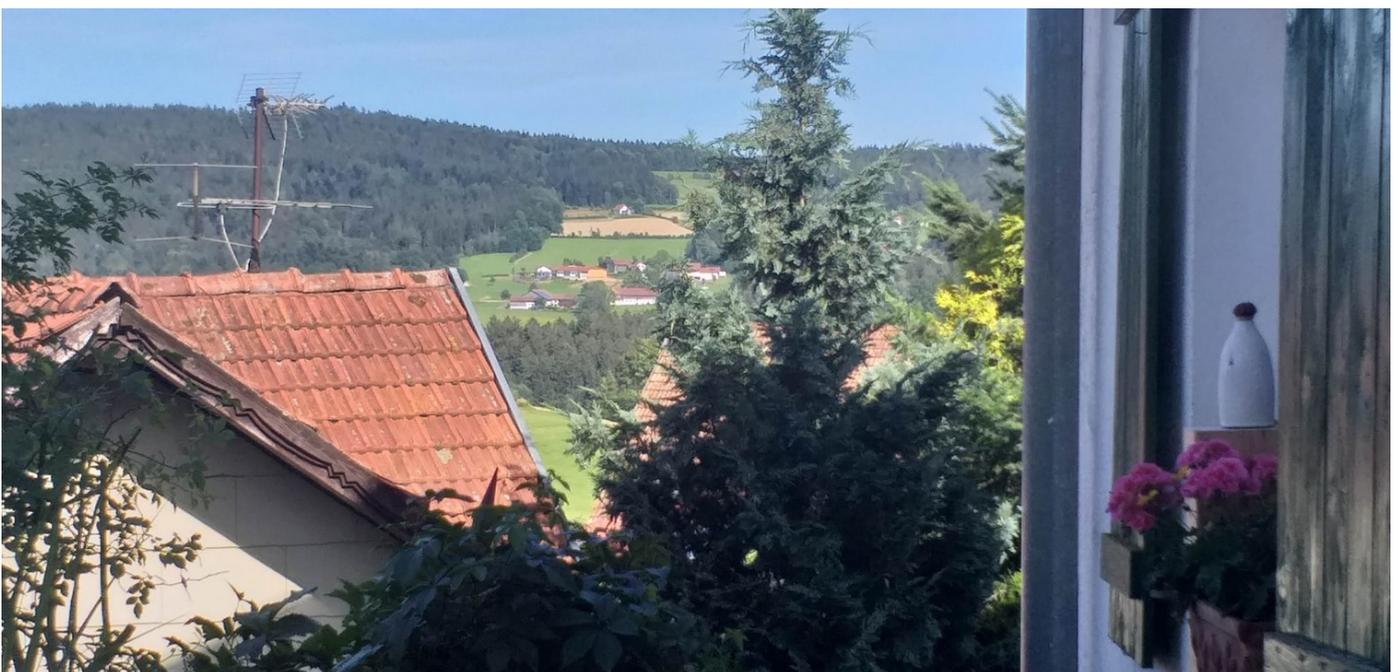
??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



??????? ????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



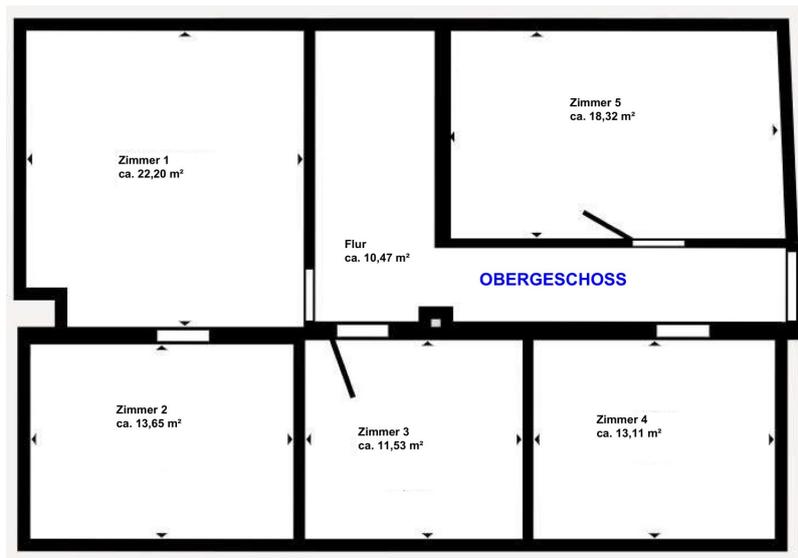
??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

?? ????????



???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

## ??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

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

- 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 x11m
- 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

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Obernried

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

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).

??????? ???????: 25201005 - 93494 Waffnbrunn / Obernried

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

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.

???????? ??????????: 25201005 - 93494 Waffenbrunn / Oberried

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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