Zell

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, Waldanteil und viel Potenzial

Objektnummer: 26201047



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 10000 m²

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Auf einen Blick

Objektnummer	26201047
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	140.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Die Immobilie





Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich in nahezu alleiniger Lage und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Entwicklungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 10.000 m² Grundstücksfläche inklusive kleinem Waldstück eignet sich die Immobilie ideal für Naturliebhaber, Tierhaltung oder alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum suchen.

Das Haus verfügt über zwei Ebenen mit vielseitig nutzbaren Räumen. Besonders das Dachgeschoss bietet bereits eine gute Grundlage zur Nutzung und überzeugt zusätzlich mit einer großzügigen Dachterrasse mit weitem Blick ins Grüne.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung – ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familienanwesen oder zur Kombination von Wohnen und Hobby bzw. Tierhaltung.
Ein besonderes Highlight ist der alte Erdkeller, der dem Anwesen zusätzlichen Charakter und historischen Charme verleiht.
Die nahezu alleinige Lage mit lediglich einem Nachbarn schafft ein außergewöhnlich ruhiges und privates Wohnumfeld. Gleichzeitig eröffnet die große Grundstücksfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Gartenbau über Tierhaltung bis hin zur Selbstversorgung.

Optional kann zusätzlich eine angrenzende Wiesenfläche mit ca. 20.000 m² erworben werden. Dadurch eignet sich das Anwesen auch hervorragend für Pferdehaltung oder andere landwirtschaftliche Nutzungsideen.

Highlights auf einen Blick
- Zweifamilienhaus mit viel Entwicklungspotenzial
- Ca. 10.000 m² Grundstück inkl. kleinem Wald
- Optional weitere ca. 20.000 m² Wiesenfläche erwerbbar
- Fast Alleinlage mit nur einem Nachbarn
- Großzügige Dachterrasse
- Dachgeschoss bereits nutzbar
- Alter Erdkeller mit besonderem Charme
- Ideal für Tierhaltung oder Selbstversorgung
- Ruhige, naturnahe Umgebung

Ein Anwesen mit seltenem Charakter und vielfältigen Perspektiven – ideal für Menschen, die Platz, Ruhe und Potenzial suchen.

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Zell im Landkreis Cham, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und weitläufiger Natur und bietet ideale Voraussetzungen für Ruhesuchende, Tierhaltung oder naturnahes Wohnen. Trotz der idyllischen Lage sind die wichtigsten Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

Die nahezu alleinige Lage mit nur einem direkten Nachbarn sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie Freizeitmöglichkeiten im Bayerischen Wald befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Zell verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Über die Staats- und Bundesstraßen sind sowohl Regensburg als auch die Städte Roding, Cham und Falkenstein bequem erreichbar.

Entfernungen
- Regensburg: ca. 30 km
- Roding: ca. 10 km
- Falkenstein: ca. 8 km
- Cham: ca. 20 km

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer dennoch guten infrastrukturellen Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26201047 - 93199 Zell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com