Arnschwang

Historische Mühlenanlage mit eigener Stromerzeugung, mehreren Wohngebäuden und attraktivem Ertragspotenzial

Objektnummer: 26201052



KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 799.41 m² • ZIMMER: 27 • GRUNDSTÜCK: 74517 m²

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

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

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Auf einen Blick

Objektnummer	26201052
Wohnfläche	ca. 799.41 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	27
Schlafzimmer	19
Badezimmer	10
Baujahr	1979
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	1.900.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	76.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie

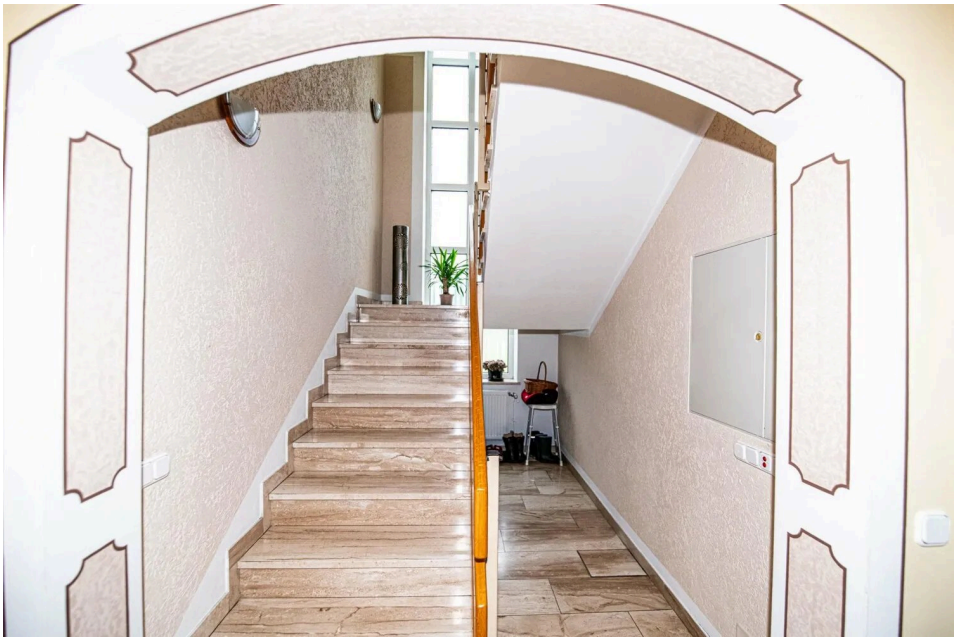




Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

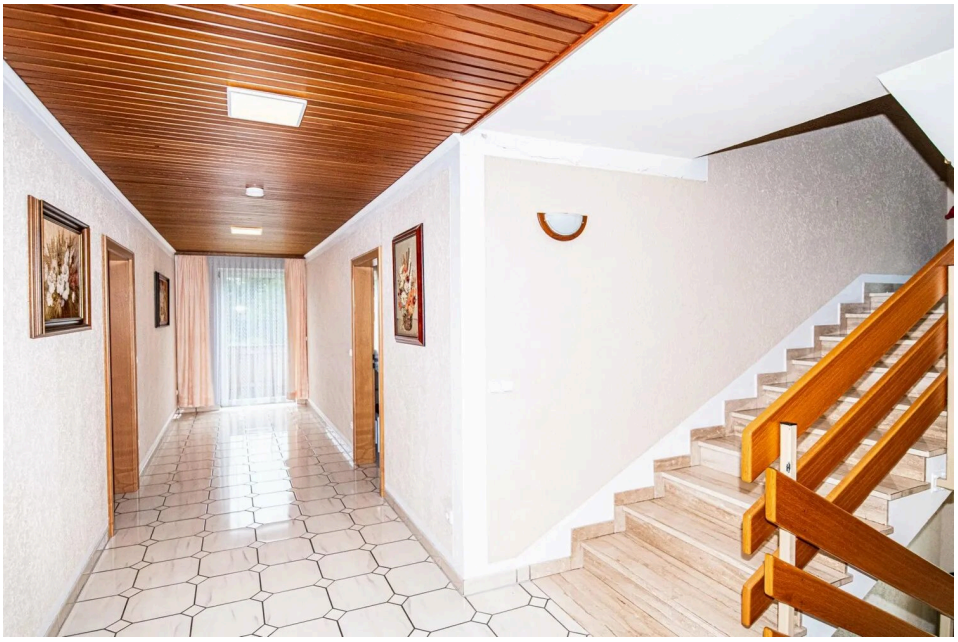
Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie

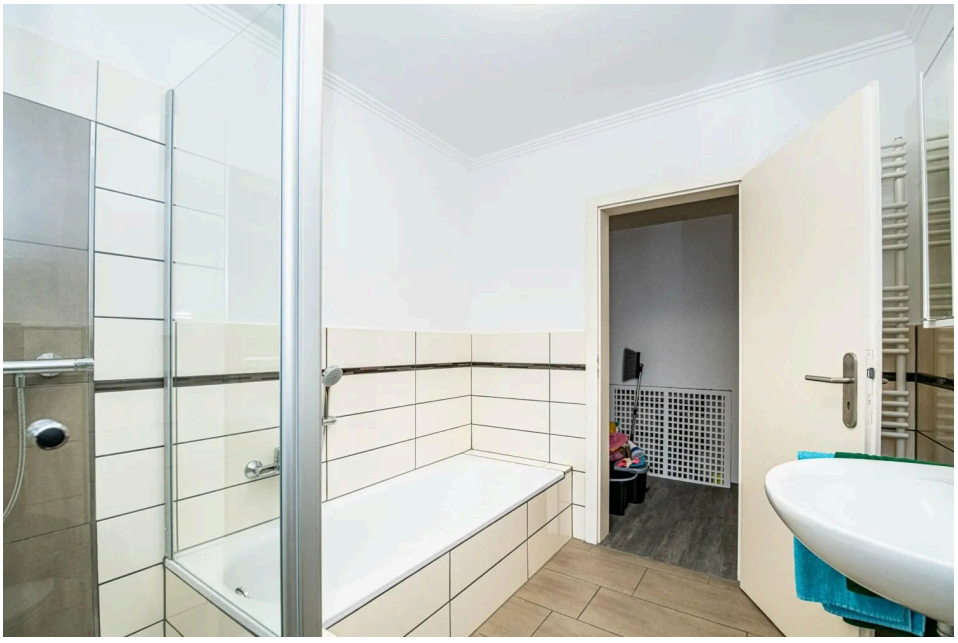




Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

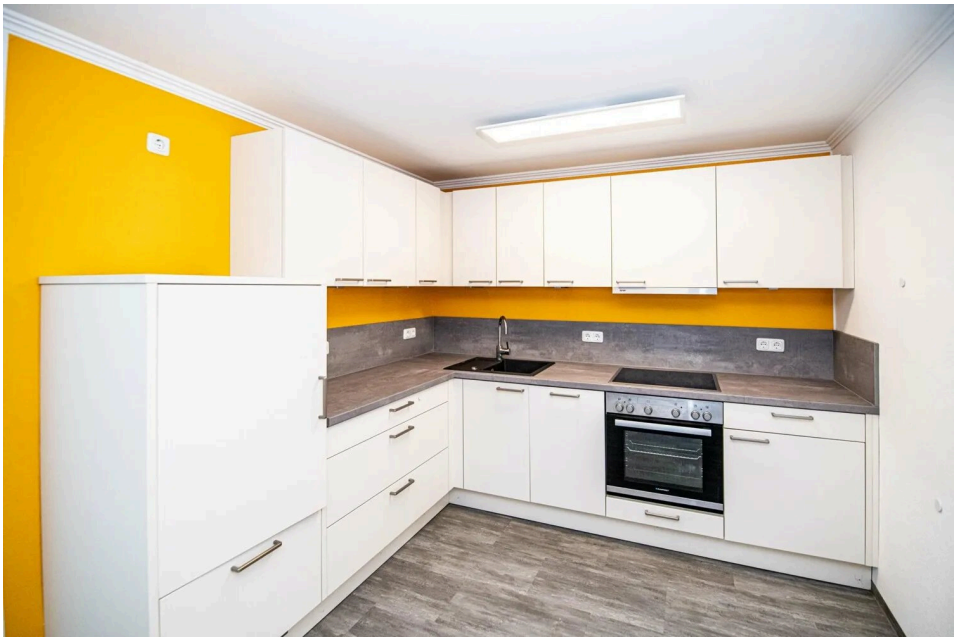
Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

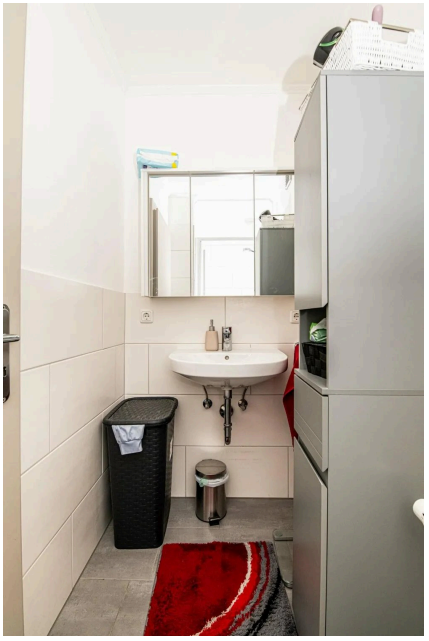
Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

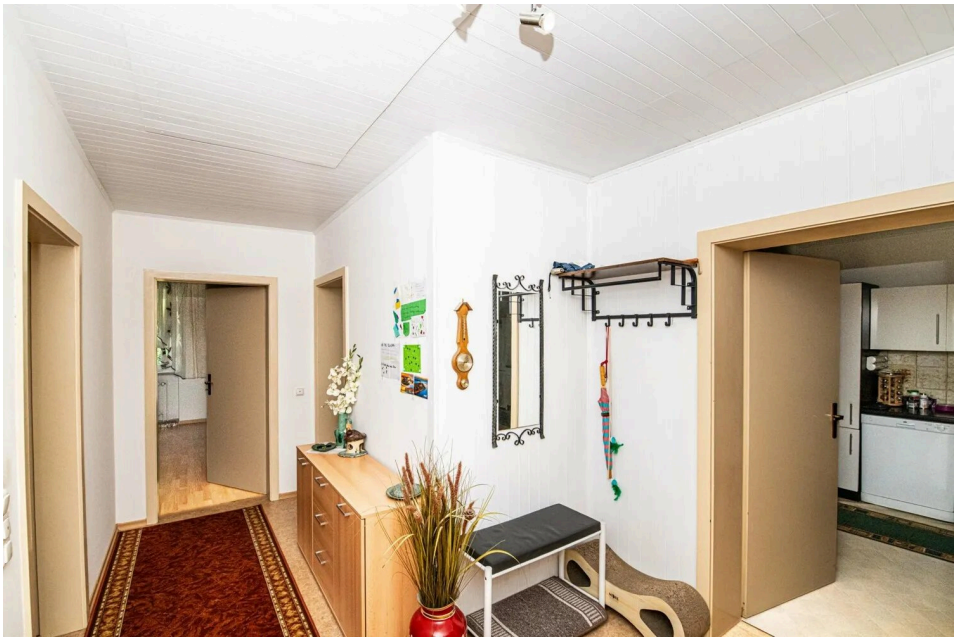
Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie





Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche ehemalige Mühlenanlage vereint historischen Charme, naturnahes Wohnen und attraktive Ertragsmöglichkeiten auf einzigartige Weise. Eingebettet in eine idyllische Landschaft und umgeben von Wiesen, Feldern sowie einem malerischen Wasserlauf präsentiert sich das Anwesen als seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Projektentwickler oder Liebhaber besonderer Immobilien.

Das weitläufige Ensemble besteht aus mehreren Wohn- und Nebengebäuden mit insgesamt zehn Wohneinheiten sowie umfangreichen Garagen-, Werkstatt- und Lagerflächen. Die ruhige Lage abseits des Alltags und die unmittelbare Nähe zum Wasser verleihen dem Anwesen einen ganz besonderen Charakter.

Ein herausragendes Merkmal der Liegenschaft ist das eigene Elektrizitätswerk, das die Kraft des Wassers nutzt. Neben der Eigenversorgung erwirtschaftet die Anlage derzeit zusätzliche Einnahmen von rund 450-500 € monatlich, zudem werden jährlich 19.000 kWh Strom für den Eigengebrauch bereitgestellt. Ergänzt wird die Unabhängigkeit durch eine eigene Wasserversorgung.

In Kombination mit der eigenen Wasserversorgung bietet die Liegenschaft ein außergewöhnliches Maß an Autarkie und Nachhaltigkeit – ein Merkmal, das bei Immobilien dieser Art nur äußerst selten anzutreffen ist.

Das Haupthaus mit einer Wohnfläche von ca. 200,93 m² bietet großzügigen Wohnraum und eignet sich ideal zur Eigennutzung. Das Mittelhaus mit ca. 115,35 m² Wohnfläche ist derzeit vermietet und generiert laufende Einnahmen.

Im Mühlenhaus befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten, von denen vier vermietet sind. Eine Wohnung steht aktuell leer und bietet Potenzial für eine Neuvermietung oder Eigennutzung. Das ehemalige Gästehaus umfasst drei weitere Wohneinheiten, die vollständig vermietet sind. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über vier Garagen sowie einen großzügigen Dachboden, der bislang nicht ausgebaut wurde und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Weitere Nutzflächen stehen im Nebengebäude mit Doppelgarage und Werkstatt sowie in der historischen Scheune mit zusätzlicher Werkstatt zur Verfügung. Insgesamt umfasst das Anwesen sechs Garagen und zahlreiche Stell- und Lagerflächen.

Die Kombination aus historischem Ambiente, laufenden Mieteinnahmen, eigener Energie- und Wasserversorgung sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial.

Ein Anwesen dieser Größenordnung und Einzigartigkeit kommt nur selten auf den Markt. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Ausstattung und Details

* Historische Mühlenanlage mit besonderem Charme
* Eigene Stromerzeugung durch Wasserkraft (Turbine mit ca. 20 KW)
* Eigenes Wasserkraftwerk mit ca. 450–500 € monatlichen Einnahmen aus der Stromeinspeisung
* Zusätzlich rund 19.000 kWh Eigenstromerzeugung pro Jahr für den Eigenverbrauch
* Doppelgarage und mehrere Werkstätten
* Historische Scheune mit weiterem Nutzungspotenzial
* Großzügige Hofflächen und Freiflächen
* Ruhige Lage inmitten der Natur
* 4 Garagen
* Insgesamt 10 Wohneinheiten
* Attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage

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

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

Alles zum Standort

Arnschwang mit einer Einwohnerzahl von ca. 2000 liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluß tangiert.

Arnschwang bietet Ihnen:
- Sportplatz, Tennisplatz
- Kindergarten
- Grundschule
- Bäckerei mit Lebensmittel
- Apotheke
- Ärzte
- Tankstelle
- Bahnhof
- Gärtnerei
- Hotel
- Lokale

und vieles mehr!

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 15 km entfernt und ist über die B20 bequem mit den Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und vieles mehr ist hier vorhanden.

Entfernungen:
- Cham: ca. 15 km
- Roding: ca. 30 km
- Bad Kötzting: ca. 14 km
- Regensburg: ca. 77 km

Objektnummer: 26201052 - 93473 Arnschwang

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: 26201052 - 93473 Arnschwang

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