Reichenbach/Kienleiten

Viel Platz für Ihre Ideen – großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial

Objektnummer: 26201091



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 3600 m²

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

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

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Auf einen Blick

Objektnummer	26201091
Wohnfläche	ca. 218 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1966

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	118.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie

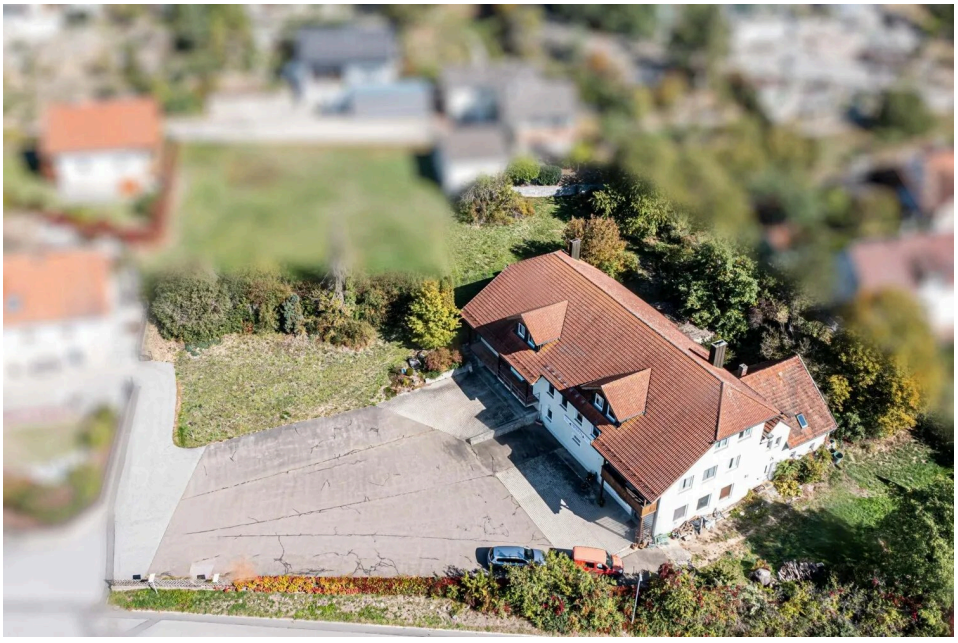




Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

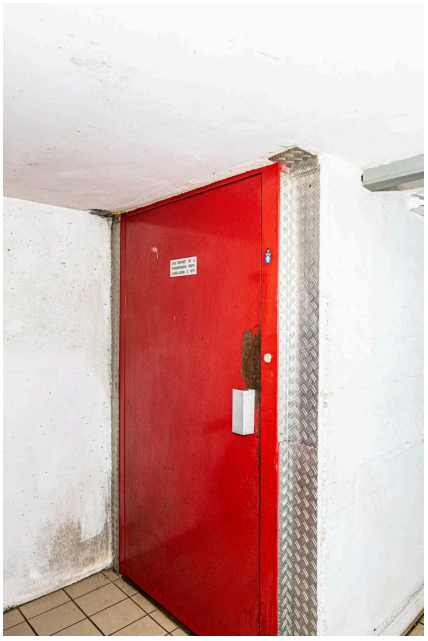
Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Die Immobilie





Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus in Reichenbach/Kienleiten bietet eine interessante Kombination aus Wohnen, Arbeiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 3.600 m² großen Grundstück vereint die Immobilie großzügige Wohnflächen mit einem umfangreichen gewerblichen Bereich und zusätzlichen Entwicklungsperspektiven.
Das ursprünglich im Jahr 1966 errichtete Gebäude wurde 1994 durch einen Anbau erweitert und teilweise saniert. Die massive Bauweise und das großzügige Raumangebot bieten eine interessante Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte.
Im Erdgeschoss befinden sich die Metzgereiräumlichkeiten mit einer gesamten Nettoraumfläche von ca. 399,75 m². Neben großzügigen Verkaufsflächen sind unter anderem Fertigungs-und Produktionsräume, Kühlräume, Lagerflächen, eine Küche sowie weitere Nebenräume vorhanden.
Das erste Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit ca. 217,79 m² Wohnfläche. Die derzeit von den Eigentümern bewohnte Wohnung bietet zahlreiche Wohn- und Schlafräume, eine Küche, zwei Badezimmer, ein separates WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Ein Balkon ergänzt das großzügige Platzangebot.
Zusätzliche Perspektiven eröffnet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 230 m². Der Zugang erfolgt derzeit über eine Leiter. Eine Erschließung über einen separaten Treppenaufgang könnte im Rahmen eines möglichen Ausbaus vorgesehen werden. Die konkrete Umsetzung richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten und den erforderlichen Genehmigungen.
Ein weiterer Vorzug ist das weitläufige Grundstück mit ca. 3.600 m². Die großzügigen befestigten Außenflächen bieten Platz für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen und ergänzen die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens.
Ob zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten, für eine gewerbliche Eigennutzung oder zur Umsetzung individueller Nutzungsideen – diese Immobilie bietet interessante Perspektiven für Käufer mit Weitblick.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

Ein Anwesen mit großzügigem Platzangebot und vielseitigen Perspektiven – entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung die Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie bietet.

Zusätzlich wurde die Immobilie in die Städtebauförderung aufgenommen.

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Ausstattung und Details

Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise
Baujahr 1966
Anbau und teilweise Sanierung 1994
Ca. 3.600 m² Grundstücksfläche
Ca. 217,79 m² Wohnfläche
Ca. 399,75 m² gewerbliche Nettoraumfläche
Ca. 230 m² nicht ausgebaute Dachgeschossgrundfläche
Öl-Zentralheizung
Großzügige befestigte Außenflächen
Vielseitige Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Gewerbe
Übergabe nach Vereinbarung

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

Alles zum Standort

Die Gemeinde Reichenbach liegt im Landkreis Cham in der Oberpfalz und zeichnet sich durch ihre idyllische Lage im landschaftlich reizvollen Regental aus. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und dem Fluss Regen bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich unter anderem in den benachbarten Orten Walderbach, Nittenau und Roding.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2149 sowie die nahe gelegene Bundesstraße B16, die eine gute Verbindung in Richtung Roding und Regensburg ermöglicht. Auch die Bundesstraße B85 ist erreichbar und bietet weitere Verbindungen in Richtung Cham und Schwandorf.

Darüber hinaus ist Reichenbach an den regionalen Busverkehr angebunden.

Die Kombination aus naturnaher Wohnlage, ländlichem Charme und guter regionaler Verkehrsanbindung macht Reichenbach zu einem attraktiven Wohnstandort für alle, die Ruhe und Erholung schätzen, ohne auf die Nähe zu den umliegenden Städten verzichten zu möchten.

Objektnummer: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

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: 26201091 - 93189 Reichenbach/Kienleiten

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