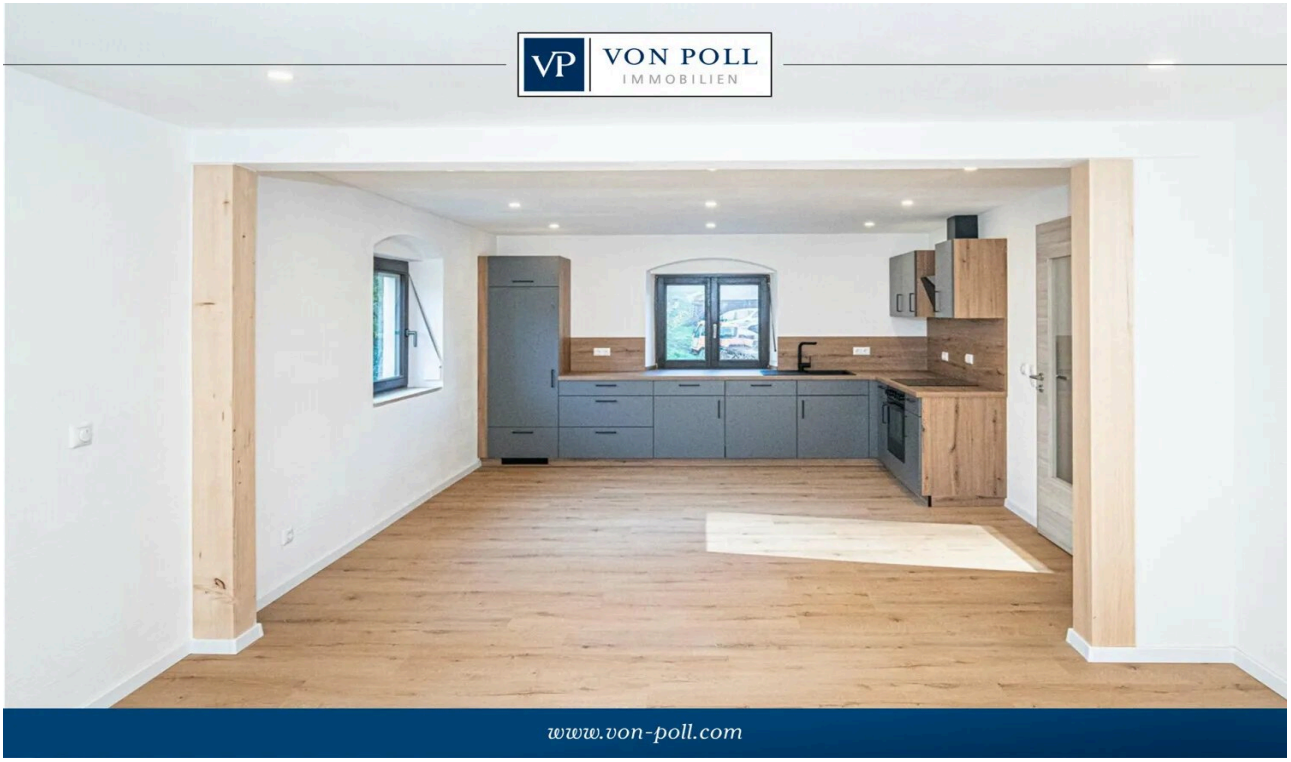
Hohenwarth

# Liebevoll saniertes Wohnhaus mit Scheune, Werkstatt und Garage – Einziehen und Wohlfühlen

*Objektnummer: 26201111*




KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.5 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth


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

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26201111 |
| Wohnfläche | ca. 100.5 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1935 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 265.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 72 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

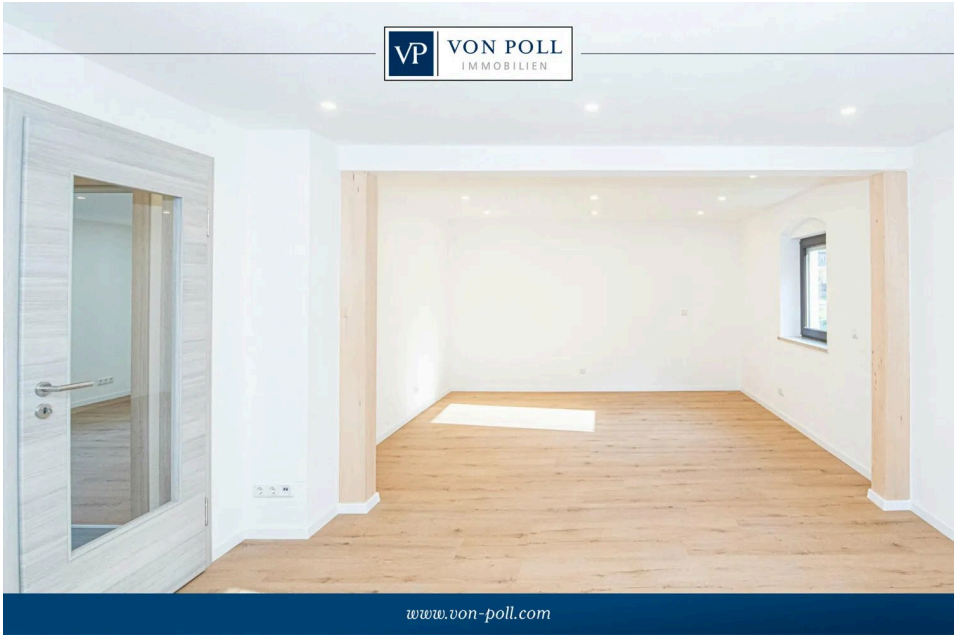
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 108.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 12.01.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1993 |

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie



Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie






Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

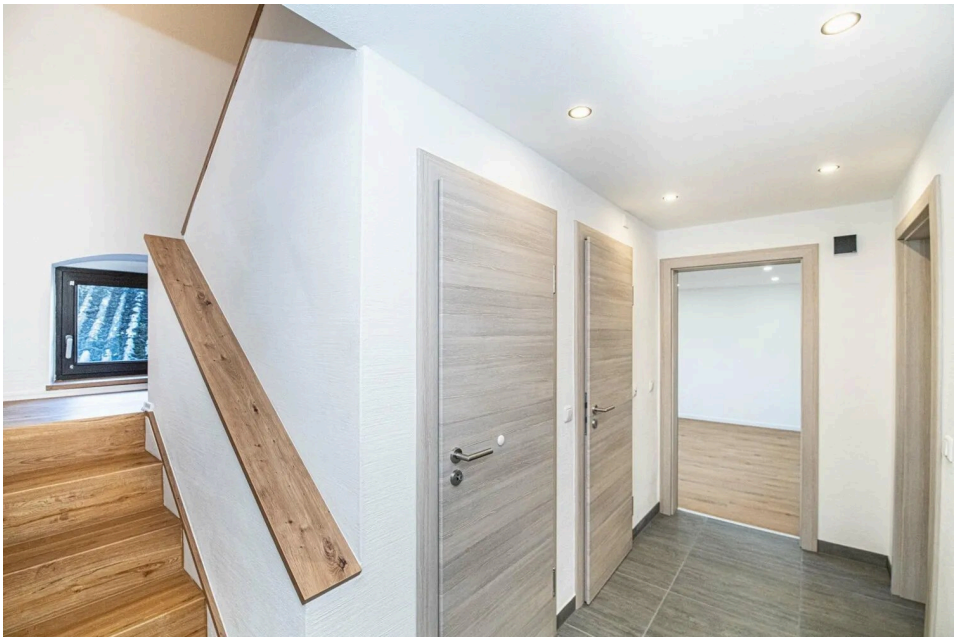
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie

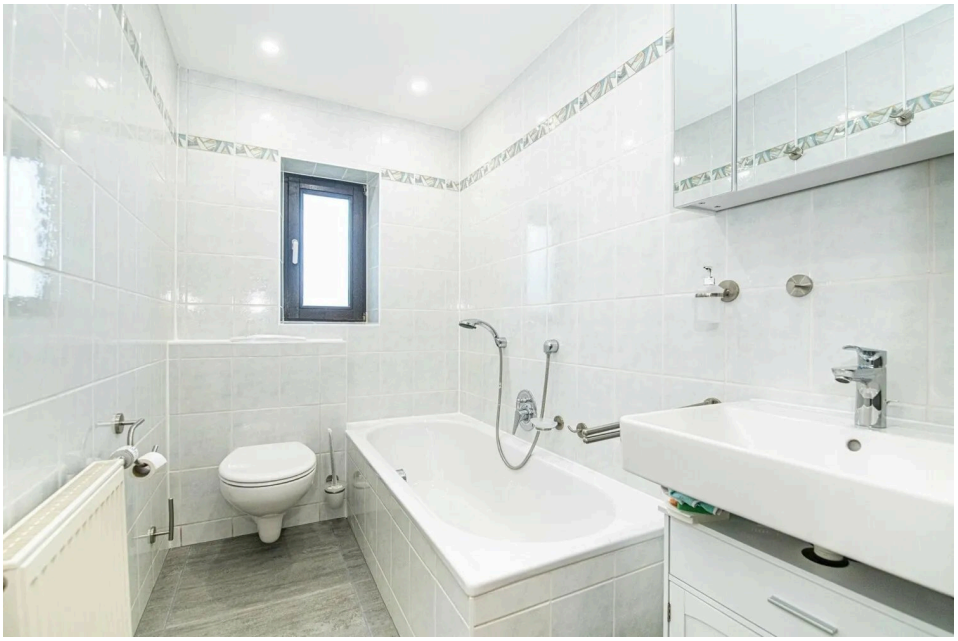




Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie

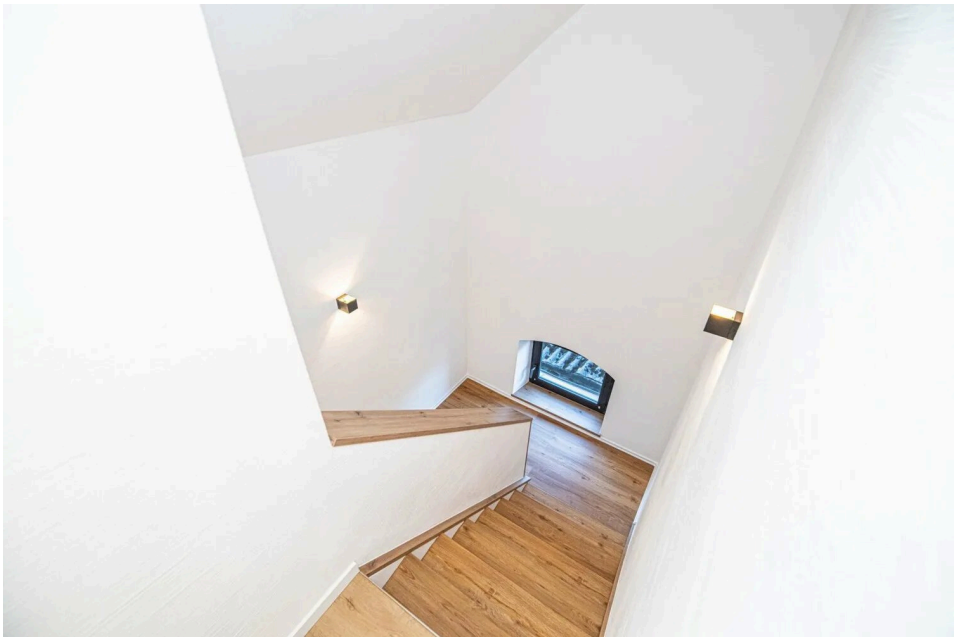




Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

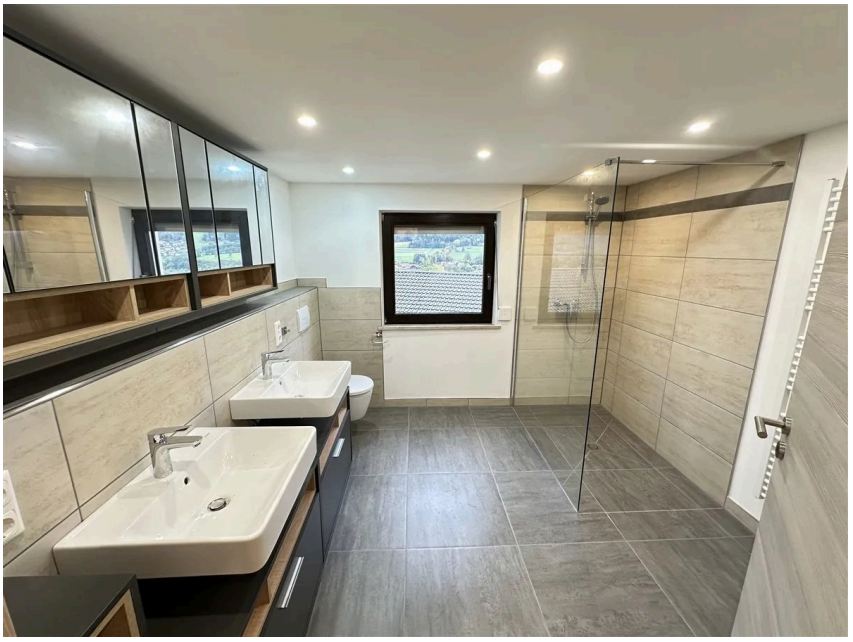
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie

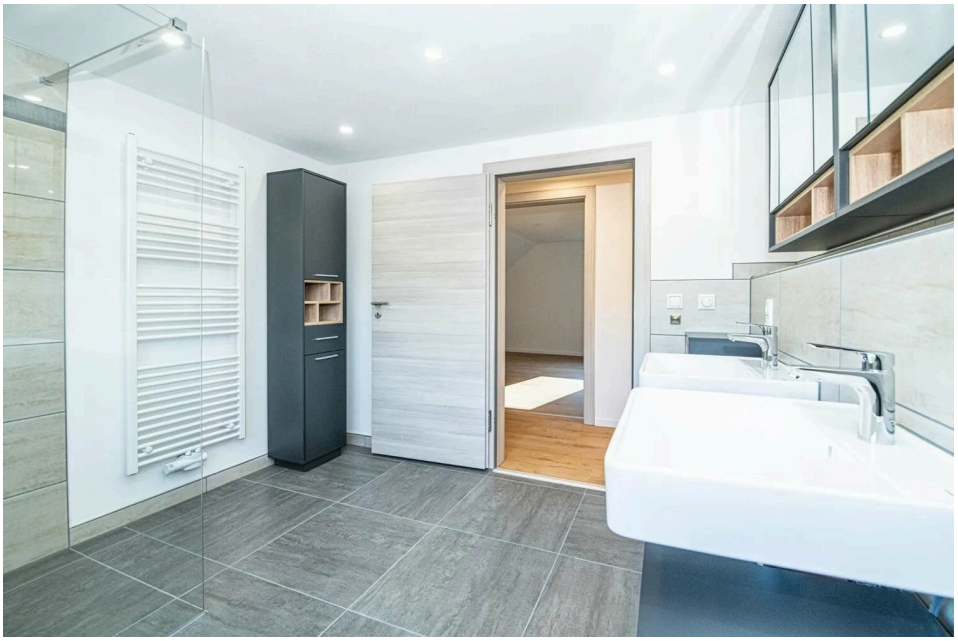




Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

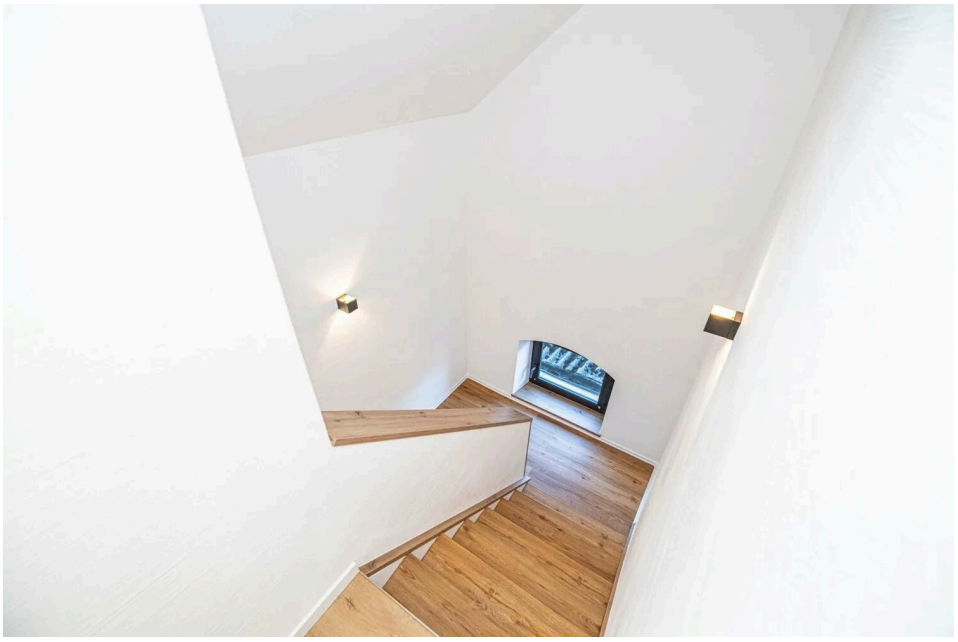
# Die Immobilie

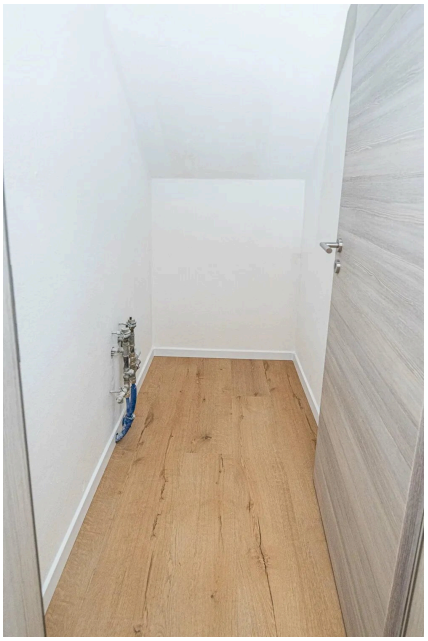




Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

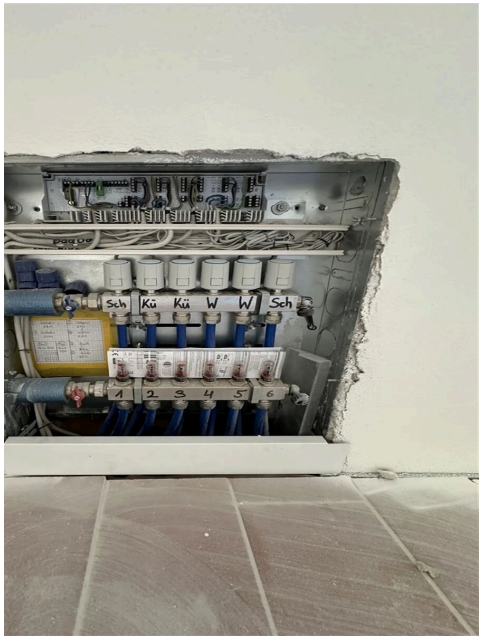
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie






Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Die Immobilie



Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohnhaus vereint den Charakter eines traditionellen Hauses mit dem Wohnkomfort eines modernen Zuhauses. Auf rund 100 m² Wohnfläche, einem 527 m² großen Grundstück sowie zusätzlichen 72 m² Nutzfläche erwartet Sie eine Immobilie, die in den vergangenen Monaten mit viel Liebe zum Detail vollständig saniert wurde.

Bei der Sanierung wurde das Haus nahezu bis auf die tragenden Außen- und Innenwände zurückgebaut. Anschließend entstand ein modernes Zuhause, das technisch und optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sämtliche Arbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, ein zeitgemäßes und langlebiges Wohnkonzept zu schaffen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Die offene Raumgestaltung schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt hier ebenso wie im Schlafzimmer für angenehme Wärme. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit viel Platz. Neben Heizraum und Waschraum stehen eine Werkstatt sowie ein weiterer Zwischenraum als Lager- oder Hobbyfläche zur Verfügung. Zusätzlich sorgt eine Wandheizung im Keller für ein angenehmes Raumklima.

Ein weiteres Highlight sind die großzügigen Nebengebäude. Die Scheune, die Werkstatt mit Lager sowie die Garage mit zusätzlichem Stauraum oberhalb und hinter der Garage bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Handwerker oder alle, die viel Platz benötigen.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die den Charme eines traditionellen Hauses schätzen, gleichzeitig aber auf den Komfort und die Technik eines nahezu neuwertigen Wohnhauses nicht verzichten möchten. Hier können Sie ohne Renovierungsaufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Ausstattung und Details

Keine KI Bilder
- Scheune
- Werkstatt
- große Garage mit Stauraum oberhalb und hinterhalb
- neue Einbauküche
- neue Zimmertüren
- neues Treppenhaus
- im Keller Wandheizung
- neuer Zugang zum Haus
- neue Wärmeschutzverglasung
- neue Decken mit Einbaustrahler
- Wände und Decken neu Verputz
- neuer Anstrich, Innen und Außen
- neue Wasser und Abflussleitungen
- neue Stromleitungen, Sicherungen
- neue Haustüre mit Eingangsbereich
- komplette Böden im Haus neu (außer der Keller)
- neue Heizungsleitungen, neue Fußbodenheizung
- im Erdgeschoss neue Sanitäreinrichtungen und Bodenfließen im Bad
- im Dachgeschoss komplett neues Bad mit begehbarer Dusche, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Hohenwarth liegt im Bayerischen Wald im Tal des Weißen Regens auf einer Höhe von 506 m.ü. NHN zwischen dem Hohen Bogen (1079 m) nördlich und dem Kaitersberg (1133 m) südlich.

Sonnige und ruhige Lage im Zentrum von Hohenwarth. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf , Kindergarten, Schule, Arzt sind am Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zur Einkaufsstadt Bad Kötzting fahren Sie knapp zehn Minuten mit dem Auto oder mit der Oberpfalzbahn, deren Haltestelle ca. 5 Minuten entfernt ist. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten sich z. B. die nahen Radwege oder verschiedene Wanderungen in der näheren Umgebung an.

Objektnummer: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# 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: 26201111 - 93480 Hohenwarth

# 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