

Pösing

# Wohnhaus, Nebengebäude und weiteres Bebauungspotential in zentraler Lage

????????? ??????????: 24201088



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 142,78 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 2.644 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

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

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pösing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201088	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 142,78 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	???????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1966	????????????????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ???????	???????	??????, ??????

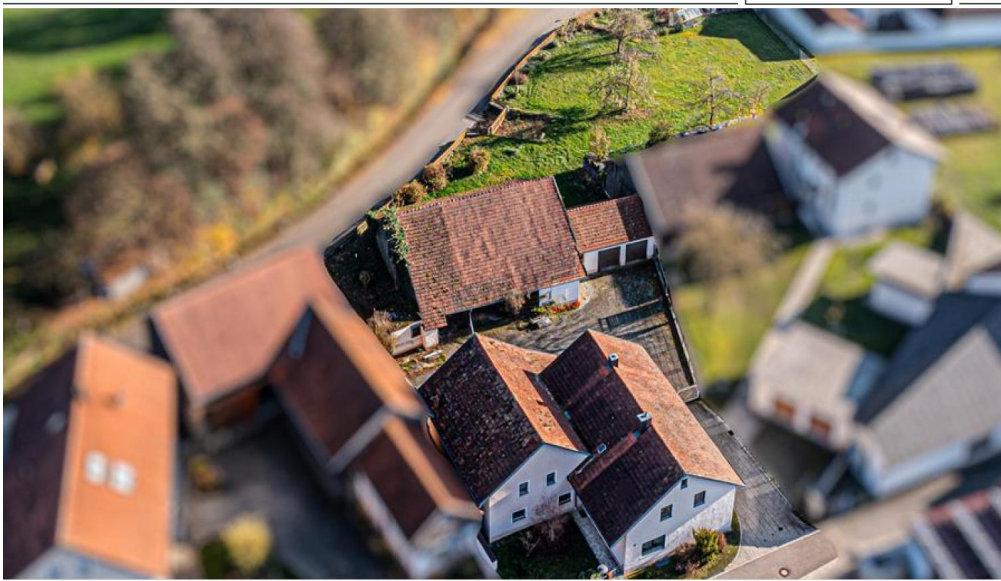
???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pösing

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	167.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	26.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2005

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ?????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ????????





???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ????????



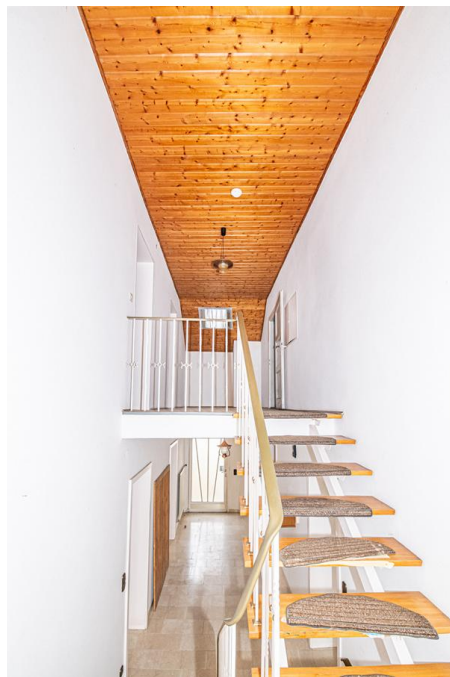
???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????





???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöising

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Teil einer ehemaligen Hofstelle ist, und einer beachtlichen Grundstücksfläche von ca. 2.644 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus verteilt sich auf drei Ebenen (Erdgeschoss, Dachgeschoss u. Keller) und umfasst insgesamt fünf Zimmer. Mit vier geräumigen Schlafzimmern bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Ausbaufäche im Dachgeschoss von ca. 50 m<sup>2</sup>, die nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist ideal für Käufer, die ein Projekt in Angriff nehmen und ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Direkt an das Wohnhaus angrenzend befindet sich die bereits umgebaute ehem. Stallung, die sich hervorragend als Werkstatt oder für handwerkliche Tätigkeiten eignet. Eine zusätzliche große Scheune, die ein Überbleibsel aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung ist, eröffnet weiteres Potential. Für Fahrzeuge steht eine separate Doppelgarage zur Verfügung; weitere Lagerräume im Keller runden das Platzangebot ab. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung, die 2005 installiert wurde. Die Fenster wurden ebenfalls bereits modernisiert und entsprechen durchaus heutigem Standard. Ein bedeutender Vorteil dieses Anwesens ist die mögliche Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohnhaus (eine Voranfrage in 2019 wurde positiv beschieden). Die Erschließung kann über die nördlich angrenzende Gemeindestraße erfolgen, was zusätzliche Perspektiven für Investitionen und Erweiterungen eröffnet. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist insbesondere für Käufer interessant, die mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick hier ein komfortables Zuhause erschaffen. Das weitläufige Grundstück lässt zudem - neben einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit - viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien, Verwirklichung der landwirtschaftlichen Selbstversorgung oder einer individuelle Gartengestaltung.

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pösing

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

- Wohnhaus (EG, DG und KG) mit 5 Zimmer, Küche, WC und Bad; ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zusätzliche Ausbaufäche im DG von rd. 50 m<sup>2</sup> vorhanden
- direkt angrenzender ehem. Stall - kann als Werkstatt genutzt werden
- große Scheune (Restbestand aus ehem. Landwirtschaft)
- separate Doppelgarage
- Ölzentralheizung von 2005
- Grundstücksnutzungsvertrag Glasfaser wurde geschlossen
- weitere Lagerräume im Keller
- Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohnhaus wäre möglich

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pösing

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

Die Gemeinde Pösing (360 m NN) ist ein Ort mit über 1100jähriger Geschichte und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Stamsried. Wohnen und arbeiten, Natur und Siedlungsgeschichte suchen hier eine verträgliche Symbiose. Günstig gelegen an der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald und nur 1 km abseits der Bundesstraße 85 (B85) sind alle umliegenden Freizeit- und Touristenziele schnell zu erreichen. Desweiteren besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an die B16 und B22. Vorhandene Infrastruktur: - Kindertagesstätte St. Marien in Pösing - Theresia Gerhardinger Kindertagesstätte in Stamsried - Wolfgang-Spießl-Grundschule in Stamsried - weiterführende Schulen in Roding und Cham - allgemeinärztliche und zahnärztliche Versorgung in Stamsried - Einkaufsmöglichkeiten in Stamsried Entfernungen: Roding - ca. 6 km Cham - ca. 12 km Regensburg - ca. 54 km

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24201088 - 93483 Pöding

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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