

Brennberg

# Luxuriöses Landhaus mit viel Charme und herrlichem Ambiente eventuell auch für Kapitalanleger

????????? ??????????: 24201089



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

???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 423 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.270 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

????????? ??????????	24201089	????? ???????	1.390.000 EUR
????????????	ca. 423 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????????? ???	5		
????????????		?????????	????????
????????????	4	??????????????	
????? ??????????????	2004		
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????????	56.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	01.08.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



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



???????? ????????: 24201089 - 93179 Brennberg

?? ????????



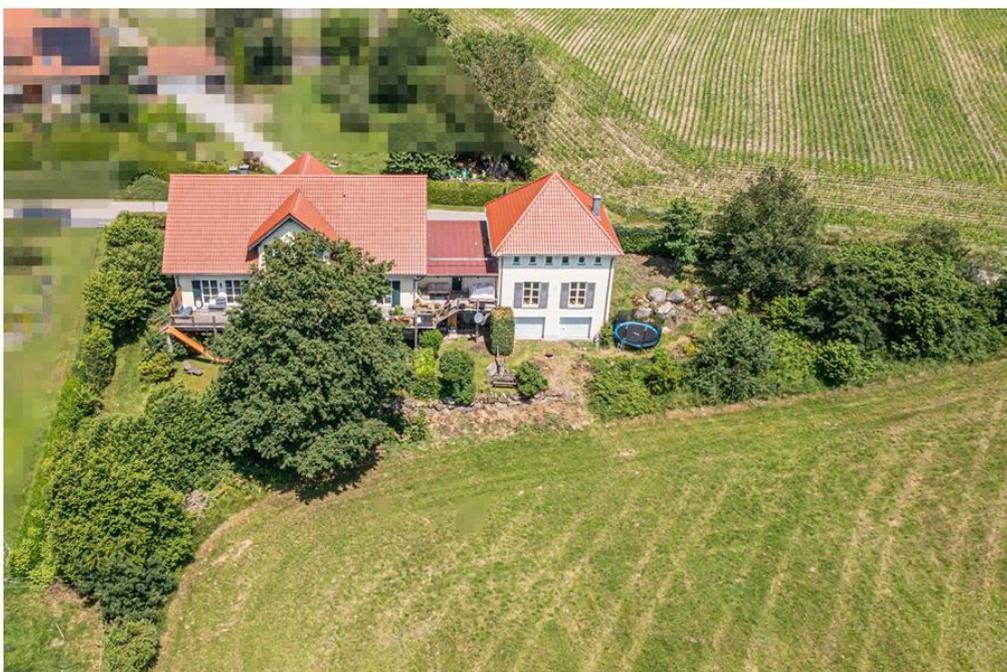
???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennberg

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



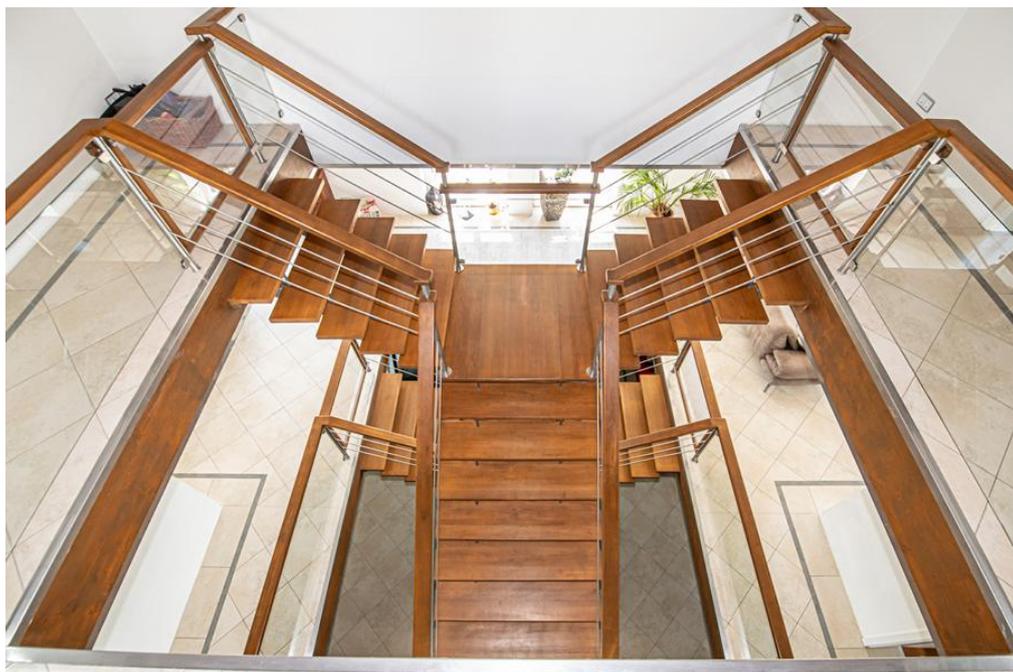
???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



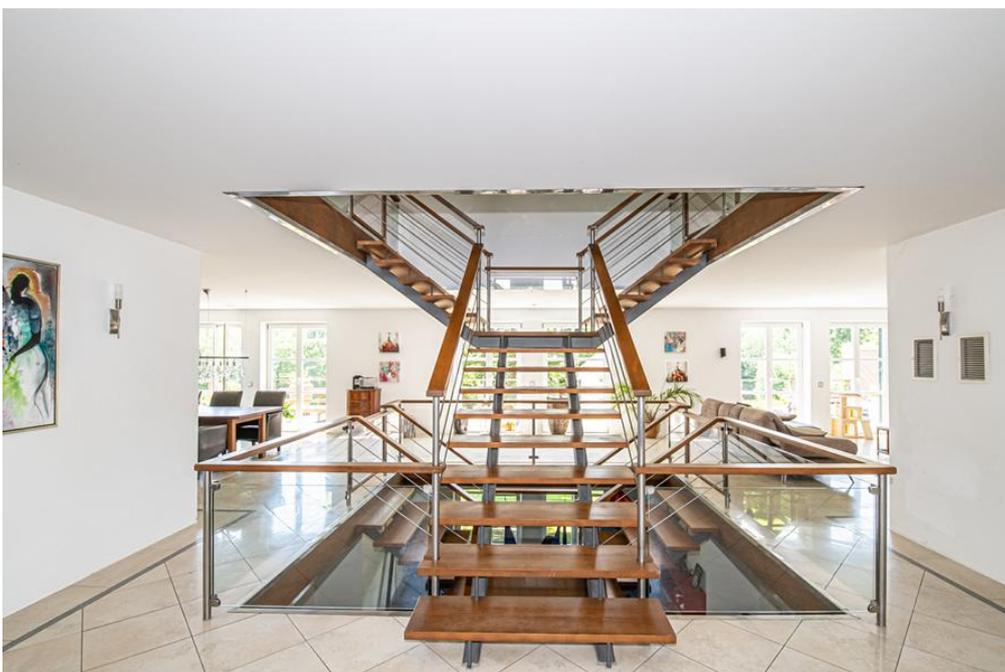
???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



???????? ?????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



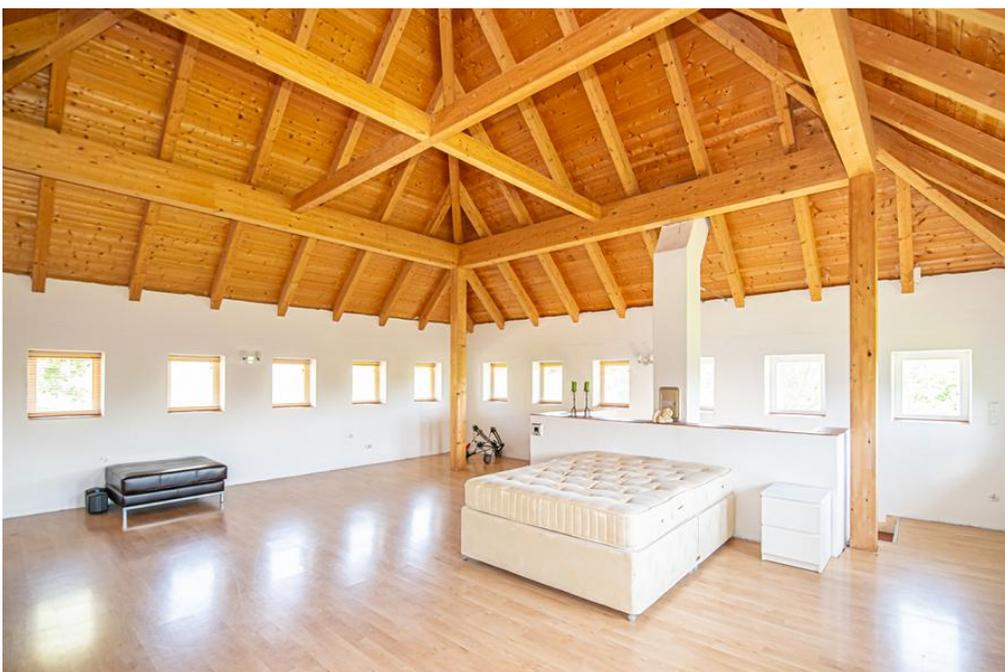
???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennberg

?? ?????????



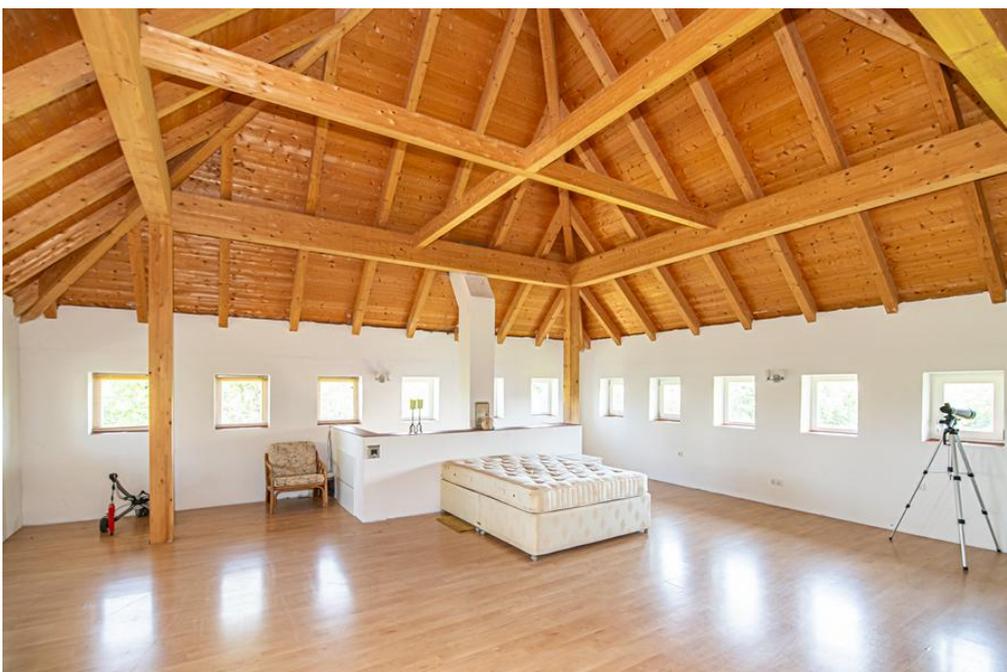
???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ?????????



???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

?? ????????



??????? ????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

Zum Verkauf steht ein exklusives Refugium, das 2004 erbaut wurde und durch seine hochwertige Ausstattung sowie seine beeindruckende Architektur überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 423 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1270 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen und Entspannung inmitten der Natur. Die 4 gut ausgestatteten Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und sind teilweise als Wellnessoasen gestaltet, inklusive einer Whirlpool-Badewanne für bis zu 4 Personen und einer kunstvoll gestalteten, schneckenförmigen Dusche. Ein Highlight ist das Dampfbad, das Entspannung auf höchstem Niveau ermöglicht. Der zentrale Eingangsbereich im Haupthaus zeichnet sich durch ein lichtdurchflutetes Ambiente aus, das durch ein großes Atrium mit offener Galerie und imposantem Dachstuhl verstärkt wird. Ein harmonisch integrierter Kamin im Wohnzimmer des Haupthauses sorgt für eine behagliche Atmosphäre, die sowohl für gemütliche Abende als auch für Geselligkeit im Kreise von Freunden und Familie geeignet ist. Die Außenanlagen des Anwesens sind ebenso reizvoll gestaltet. Eine großzügige Sonnenterrasse lädt zum Verweilen und Genießen des überragenden Ausblicks in die umliegende Natur ein. Der eingewachsene Garten schafft Privatsphäre und bietet vielfältige Gestaltungs- sowie Erholungsmöglichkeiten. Die grünen Fensterläden unterstreichen den einladenden Landhausstil der Immobilie, die durch ihre gehobene Ausstattungsqualität überzeugt. Die offene Gestaltung des Wohn-, Koch- und Essbereichs fördert ein modernes und kommunikatives Wohnkonzept. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen im Gästehaus sowie ein Doppelcarport zur Verfügung, die komfortablen Schutz und Abstellmöglichkeiten bieten. Dieses außergewöhnliche Objekt eignet sich sowohl für Familien, Individualisten als auch für Kapitalanleger, die den Komfort eines großzügigen Wohnkonzeptes in einer reizvollen Umgebung zu schätzen wissen. Zusätzlich ergänzt ein separates Gästehaus das Ensemble und bietet die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohneinheiten sowohl im Haupthaus als auch im Gästehaus. Durch geschickte Planung, wäre das Haupthaus auch in mehrere Wohnungen bzw. Apartments (ca. 4-6) umnutzbar und somit auch für Kapitalanleger interessant, da es in Brennbere zwei große Industriestandorte gibt. Um das volle Potenzial und die zahlreichen Vorzüge dieses Anwesens erleben zu können, empfehlen wir Ihnen bei Interesse einen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

- ganz besonderes Refugium (Haupthaus + Gästehaus)
- großzügiger Eingangsbereich im Atrium mit offener, lichtdurchfluteter Galerie
- überragender Ausblick in die Natur
- großzügige Sonnenterrasse
- grüne Fensterläden sorgen für besonderen Charme
- kunstvoll gestaltetes Dampfbad
- großzügige Schneckendusche
- Whirlpoolbadewanne für bis zu 4 Personen
- Gästehaus (eventuell auch als Atelier, Praxis, oder als separates Haus (z.B. Altenteiler) nutzbar
- durch geschickte Planung wäre das Haupthaus auch in mehrere Wohnungen bzw. Apartments (4-6) umnutzbar und somit auch für Kapitalanleger interessant, da es in Brennbere zwei große Industriestandorte gibt

??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennberg

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

Brennberg ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wörth an der Donau (etwa 12 km Entfernung). Das Burgdorf Brennberg (650 m ü.M. ) erhebt sich malerisch auf einer Anhöhe, eingebettet in der reizvollen Hügellandschaft des Vorderen Bayerischen Waldes und liegt etwa im Mittelpunkt des Dreieckes, in dessen Ecken die Städte Regensburg, Cham und Straubing liegen. Von der Autobahn A 3 Passau – Ausfahrt Wörth / Wiesent erreichen Sie uns nach 10 Kilometern. Brennberg ist der richtige Ort für alle, die eine tüchtige Portion „Lebensenergie vom Land“ tanken, traumhafte Natur genießen, ein lebendiges Dorf erleben und auf den Spuren der Geschichte wandeln möchten. Im lebendigen Dorf Brennberg finden Sie alles, was Sie für einen behaglichen Urlaub brauchen. Der Metzger, der Bäcker, etliche Gasthäuser sind für Sie da. Das Café genießt einen guten Ruf im ganzen Umkreis und hat an Sonn- und Feiertagen geöffnet. Die Immobilie befindet sich am Ortsrand mit einem herrlichen Blick in die umliegende Natur, ideal für Ruhesuchende.

??????? ???????: 24201089 - 93179 Brennberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24201089 - 93179 Brennbere

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

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

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)