

Arnstorf

# Großzügiges Haus mit viel Wohn- und Nutzfläche in familienfreundlicher Wohnlage im Erbbaurecht

CODICE OGGETTO: 24172020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24172020	Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	108.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.07.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980, das sich über eine Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> erstreckt und auf einem großzügigen Grundstück von ca. 734 m<sup>2</sup> liegt. Das Haus bietet 8 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 3 Badezimmer, sowie eine integrierte Terrasse und einen Balkon im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss und die Wohnräume im Kellergeschoss sind mit Fußbodenheizung versehen. Im Dachgeschoss sind Heizkörper verbaut. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Essplatz, die 2013 mit einer neuen Einbauküche ausgestattet wurde, und ein angrenzendes Wohnzimmer mit Kachelofen. Vom Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Weitere Räumlichkeiten umfassen ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Gästezimmer und zwei praktische Abstellkammern. Das Gäste-WC mit Waschtisch ist ebenfalls vorhanden. Ein Tageslicht-Haupt Bad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC komplettiert das Erdgeschoss. Das Dachgeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer und ein Spielzimmer, die alle mit Teppichboden ausgelegt und mit Einbau-Deckstrahlern versehen sind. Das Tageslicht-Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC. Teilweise verfügen die Schlafzimmer über einen praktischen Einbauschränk. Das zum Teil mit Tageslicht ausgestattete Souterraingeschoss bietet zusätzlichen Wohn- und Nutzraum. Hier finden sich ein Fitnessraum und ein Freizeitraum, beide mit Laminatboden, sowie eine geflieste Waschküche. Ein weiteres Highlight ist die Sauna mit integrierter Dusche für entspannende Stunden. Ein extra Duschbad mit WC ist ebenfalls vorhanden. Der Technikraum beherbergt die Heizungsanlage: eine Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2000 mit Solarunterstützung. Zwei Außenstellplätze und eine Einzelgarage mit großem Abstellraum bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gerätschaften. Hinter der Garage ermöglicht eine überdachte Abstellfläche die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern oder Motorrädern. Der pflegeleichte Garten umrahmt das Haus und lädt mit einer Rasenfläche und einem alten Laubbaum zum Verweilen im Freien ein. Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012 mit einer Leistung von ca. 15 kWp sorgt für effizientere Energienutzung. Das Haus steht auf einem Grundstück mit Erbbaurecht, das bis zum 31.12.2073 gültig ist, mit der Option auf Verlängerung um weitere 50 Jahre. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit ca. 431 Euro. Diese Immobilie bietet viel Platz für die ganze Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein idealer Wohnsitz für alle, die eine gepflegte und gut ausgestattete Immobilie in einer angenehmen Wohngegend suchen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten zu verschaffen, die dieses Haus bietet.

**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## Dettagli dei servizi

Großzügiges Haus mit viel Wohn- und Nutzfläche in familienfreundlicher Wohnlage.

- Erbbaurecht bis 31.12.2073 mit aktueller Verlängerungsoption um weitere 50 Jahre
- Zins ca. 431€ pro Jahr
- PV Anlage von 2012 Leistung ca. 15 kWp
- Fußbodenheizung im Keller- und Erdgeschoss
- Heizkörper im Dachgeschoss
- Öl-Brennwert aus 2000 mit Solarunterstützung
- Kachelofen Wasserführend integriert in den Heizkreislauf
- Kamineinsatz muss gemäß Kaminkehrer erneuert werden
- Einbauküche von 2013
- Holzfenster 2-fach Verglasung
- Souterraingeschoss teilweise mit Tageslicht
- im Haus integrierte Terrasse
- Balkon im Dachgeschoss

### Erdgeschoss

- Küche mit Einbauküche von 2013 und Möglichkeit für einen Essplatz mit Fliesenbelag
- angrenzendes Wohnzimmer mit Fliesenbelag, Kachelofen und Zugang zur Terrasse
- Tageslicht Haupt Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschtische und WC
- Schlafzimmer mit Laminat-Boden
- Kinder-/Gästezimmer mit Teppichboden
- 2 Abstellkammern (Speis)
- Gäste-WC mit Waschtisch

### Dachgeschoss

- Tageslicht Bad mit Dusche, Waschtisch und WC
- Schlafzimmer inkl. Einbauschränk mit Laminat-Boden
- Schlafzimmer mit Teppich-Boden
- Spielzimmer mit Teppich-Boden
- komplett mit Einbau-Deckstrahlern versehen

### Souterraingeschoss

- Fitnessraum mit Tageslicht und Laminat-Boden
- Freizeitraum mit Tageslicht und Laminat-Boden
- Waschküche mit Tageslicht und Fliesenbelag
- Tageslicht Duschbad mit Dusche, Waschtisch und WC
- Heizungs- Technikraum
- Sauna mit Dusche
- großer Abstellraum über der Einzel-Garage

- 2 Außenstellplätze
- Abstellfläche überdacht hinter der Garage für Fahrräder, Motorräder etc.
- Garten mit Rasenfläche und schönem Laubbaum.

**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## Tutto sulla posizione

Der Markt Arnstorf, eingebettet in die malerische niederbayerische Hügellandschaft entlang des Flusses Kollbach, ist ein lebendiger und wirtschaftlich aufstrebender Ort mit über 7.000 Einwohnern. Als zweitgrößter Industriestandort im Landkreis Rottal-Inn bietet Arnstorf eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und wirtschaftlicher Dynamik. Die Lage ist verkehrsgünstig: Die Bundesstraße B 20 ist nur wenige Kilometer entfernt und die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Landau und Pfarrkirchen. Der Verkehrslandeplatz Eggenfelden ist etwa 25 km entfernt, der Flughafen München rund 135 km. Die Gemeinde bietet eine Grundschule, eine Mittelschule und eine Realschule, die alle über moderne Einrichtungen und Nachmittagsbetreuung verfügen. Zudem gibt es eine Berufsfachschule für Altenpflege. Für die Weiterbildung von Fach- und Führungskräften sowie Unternehmern sorgt das Hans-Lindner-Institut. Der Campus Schloss Mariakirchen, unweit des Zentrums, ist ein wichtiger Hochschulstandort Ostbayerns und deckt mit seinen Forschungsinstituten wichtige Zukunftsfelder wie Pflegewissenschaften, Nachhaltigkeit und Existenzgründung ab. Arnstorf hat sich zu einem zentralen Wirtschaftsstandort mit über 400 Betrieben und rund 5.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen entwickelt. Viele dieser Unternehmen begannen als familiengeführte Handwerksbetriebe und sind heute erfolgreiche Mittelstandsunternehmen. Arnstorf bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien, Naturfreunde und Sportbegeisterte. Mit über 1.000 km Radwegen in der XperBike-Radregion ist die Marktgemeinde idealer Ausgangspunkt für Radtouren durch das Isar- und Rottal. Wanderwege, Schwimmmöglichkeiten und ein vielseitiges Sportangebot runden das Freizeitangebot ab. Kulturell ist Arnstorf besonders durch seine regelmäßigen Veranstaltungen bekannt, darunter die jährlichen Schlosskonzerte und das Marktfest, das an die Verleihung der Marktrechte im Jahr 1419 erinnert. Alle vier Jahre findet das Mittelalterfest „Auf Heller und Barde“ statt, bei dem über 2.000 Teilnehmer in historischen Gewändern das Mittelalter wiederaufleben lassen. Das Arnstofer Volksfest, das jedes Jahr Anfang August stattfindet, zieht zahlreiche Besucher an und hat sich aus einem Jahrmarkt entwickelt. Im Ortskern von Arnstorf befinden sich zahlreiche Geschäfte, Lebensmittelläden und Wochenmärkte, die regionale Produkte anbieten. Das Einkaufszentrum „Fashionpark Arnstorf“ bietet Markenmode im Fabrikverkauf. Cafés und Gaststätten in zentraler Lage sorgen für ein lebendiges, gemütliches Flair im Markt. Mit seiner strategisch günstigen Lage, der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur, dem florierenden Mittelstand und einem breiten Freizeit- und Kulturangebot bietet der Markt Arnstorf sowohl für Familien als auch für Unternehmen hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen.



**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 108.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 24172020 - 94424 Arnstorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nancy Lorenz

---

Stadtplatz 39 Distretto di Rottal-Inn  
E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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