

Schönthal

# Leben mit Freiraum - Ihr Gartenrefugium mit vielseitigem Studio und PV-Anlage

Objektnummer: 26201032



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

**KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 901 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal**

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

Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26201032	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 188,96 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



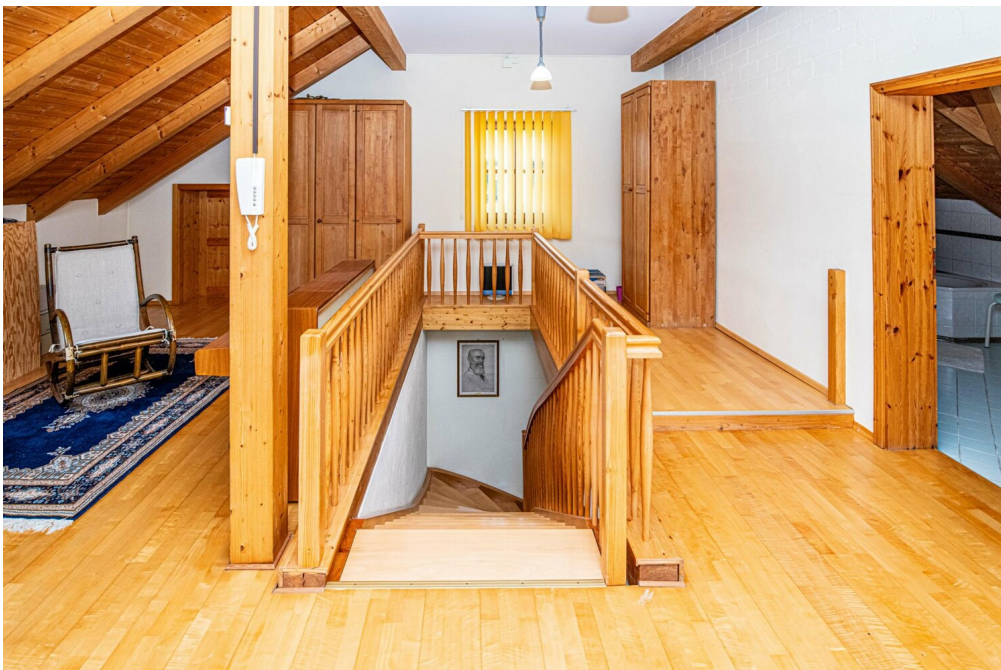
Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



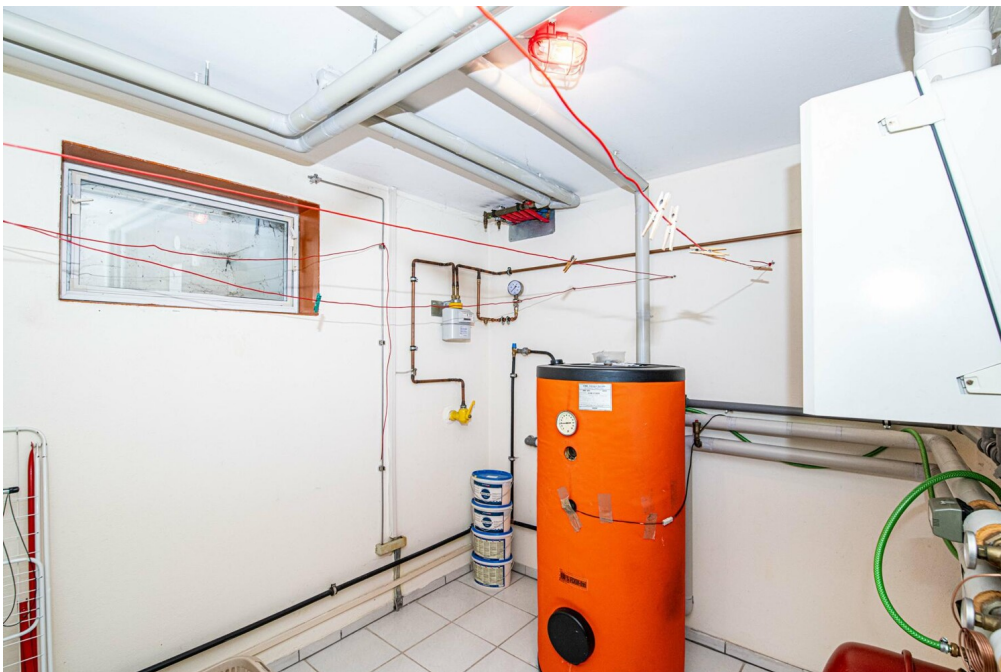
Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



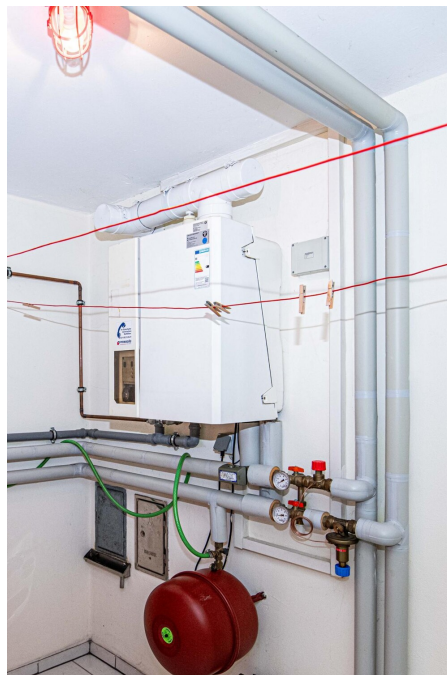
Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 188,96 m<sup>2</sup> eine attraktive Möglichkeit für alle, die viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten suchen. Das Haus wurde im Jahr 1998 gebaut und befindet sich auf einem rund 901 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Grundstück.

Mit insgesamt 3 Badezimmern, die sich im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss befinden, ist ein hoher Wohnkomfort für alle Bewohner gewährleistet.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Studio, das sich vielfältig gestalten und nutzen lässt. Ob als Arbeitsbereich, zusätzlicher Wohnraum oder für kreative Hobbys – hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Hochwertige Parkettböden unterstreichen die Wertigkeit des Wohnbereichs und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich wird durch einen charmanten Kachelofen ergänzt, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die Werkstatt im Kellergeschoss eröffnet Hobbybastlern und Heimwerkern vielfältige Möglichkeiten, während das Gartenhaus weiteren Stauraum oder Platz für Freizeitaktivitäten bietet.

Das Haus ist umgeben von einer gepflegten, umzäunten Gartenanlage, die viel Privatsphäre bietet. Das Gartenhaus bietet Stauraum für Gartengeräte oder kann als Rückzugsraum für verschiedene Aktivitäten genutzt werden. Für Bastler oder Handwerker steht im Kellergeschoss eine separate Werkstatt zur Verfügung – ideal für individuelle Projekte oder Hobbys.

Eine Garage mit Anbau, die 2006 erweitert wurde, sorgt für zusätzlichen Abstellraum sowie einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die integrierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,3 kWp wurde am 20.09.2012 in Betrieb genommen. Sie ergänzt die energetische Versorgung des Hauses und bietet nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine 1000 Liter fassende Wasserzisterne mit Tauchpumpe unterstützt die Gartenbewässerung und trägt zur Ressourcenschonung bei.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Termins gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal**

## Ausstattung und Details

- PV Anlage: 4,3 kWp Zeitpunkt der Inbetriebnahme: 20.09.2012
- großzügiges Studio im OG für vielseitige Nutzung
- 1000 Liter Wasserzisterne mit Tauchpumpe
- 2006 Anbau und Erweiterung der Garage
- Küche im Kaufpreis inkludiert
- Werkstatt im Kellergeschoss
- hochwertige Parkettböden
- umzäunte Gartenanlage
- 3 Bäder (KG, EG, OG)
- Blitzableitersystem
- Garage mit Anbau
- Gartenhaus
- Kachelofen
- Müllbox

**Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Döfering in einer ruhigen Anliegerstraße. Das direkte Umfeld ist ländlich geprägt und eingebettet in die reizvolle Natur des Naturparks Oberer Bayerischer Wald.

Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe, naturnahem Wohnen mit großer Erholungsqualität.

Die Entfernung zum Ortskern von Schönthal beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Schönthal in Bayern besticht als idyllische ländliche Gemeinde, die mit ihrer stabilen und jungen Bevölkerung sowie einer niedrigen Bevölkerungsdichte ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die harmonische Verbindung aus moderner Infrastruktur und viel Grünfläche bietet eine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Raum für eine gesunde Entwicklung der Familie garantiert.

Die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Grund- und Montessori-Schulen, ermöglicht Kindern eine optimale Förderung in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen eine Bäckerei sowie eine Metzgerei zur Verfügung.

Entfernungen zu Nachbargemeinden:

Rötz ca. 8 km

Cham ca. 15 km

Waldmünchen ca. 10 km

**Objektnummer: 26201032 - 93488 Schönthal**

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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