

Furth im Wald / Lixenried

## Family-friendly detached house with open conservatory and beautiful garden

*Property ID: 25201110*



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

**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.163 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## At a glance

Property ID	25201110
Living Space	ca. 190,84 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	120.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1986



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



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





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

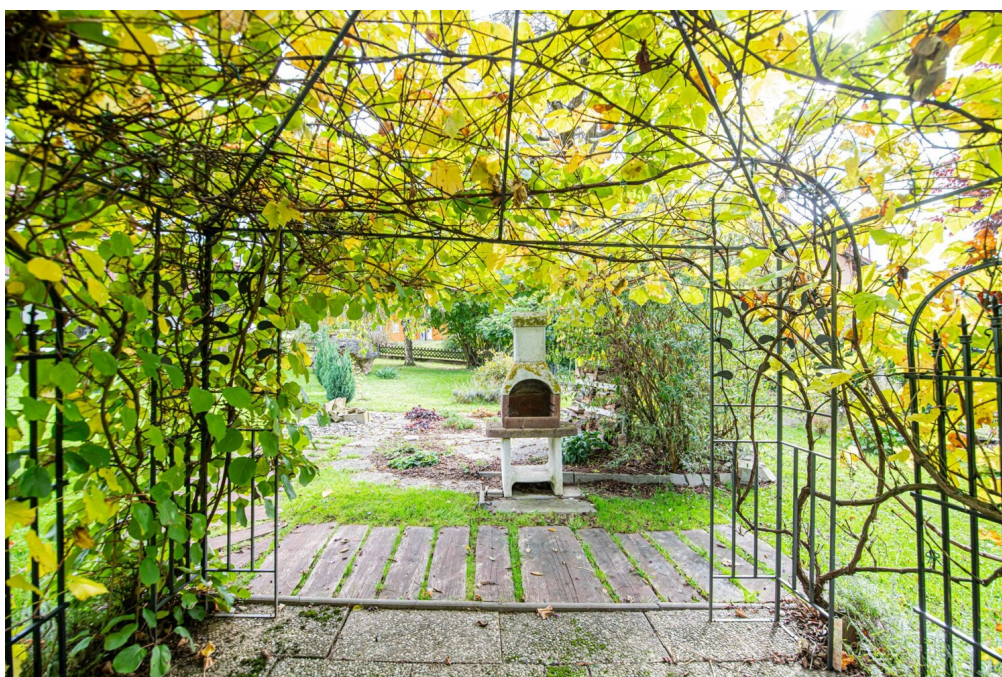
## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property





Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## The property



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## A first impression

Welcome to this detached house, built in 1972, situated on a generous plot of approximately 1,163 m<sup>2</sup>, offering ample space to suit your individual needs. With a total of six rooms, including four bedrooms and two bathrooms, this house is particularly well-suited for families or couples seeking plenty of space and functionality. The detached building comprises a basement, which could also be used as a self-contained apartment, and a ground floor. The high-quality fixtures and fittings allow you to customize and modernize the house to your liking. The environmentally friendly solar thermal system for hot water reduces running costs and ensures modern, resource-efficient living. The property is heated by a central heating system, guaranteeing a comfortable room temperature even on colder days. The basement features a spacious boiler room and other practical storage areas. In addition to a separate kitchen, the basement offers three further rooms that can be used flexibly. A bathroom with a shower ensures that all essential amenities are covered on this level as well. From here, you have direct access to a terrace that invites you to linger. The ground floor welcomes you with an entrance hall and a cloakroom. A separate guest WC is available for you and your guests. The open-plan living, dining, and kitchen area forms the central hub of the house. The adjacent bathroom features a bathtub and natural light. Also located on the ground floor are the master bedroom and a children's room, both offering a comfortable retreat. A particular highlight is the covered terrace with direct access to the garden. The generously landscaped garden is a real gem, offering a variety of opportunities to enjoy the greenery. Here, you can easily watch children playing or spend relaxing hours outdoors. An additional garden shed makes storing garden tools and bicycles easy. The practical double garage provides comfort, especially on rainy days, and offers ample space for vehicles and additional storage. The quiet, established residential area provides a solid foundation for various living arrangements. Shopping facilities, schools, and public transport connections are usually within easy reach. This house offers a practical solution for families with children, couples, and commuters alike, and boasts a flexible floor plan. See for yourself the advantages of this property and be inspired by the possibilities it holds for your future. We look forward to showing you the house in person. Upon request, you can also take a virtual 360-degree tour of the property from the comfort of your own home!

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Details of amenities

- Gäste WC
- zwei Bäder
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- offener Wintergarten
- herrliche Gartenanlage
- Solaranlage für Warmwasser
- Einliegerwohnung im KG möglich

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## All about the location

Furth im Wald befindet sich ca. 4 km vom Grenzübergang nach Tschechien entfernt und liegt an den Gewässern des Chamb, Kalte Pastritz und Warme Pastritz.

Die Fläche des Stadtgebietes bildet sowohl hinsichtlich der Verwaltung als auch geographisch eine Trennung zwischen dem Oberpfälzer Wald im Norden und dem Bayerischen Wald im Süden. Es begrenzt die Cham-Further Senke, einen tiefen Taleinschnitt zwischen diesen beiden Mittelgebirgen und ist dem Künischen Gebirge benachbart. Etwa 3 km nordöstlich der Stadt erhebt sich der Dieberg (639 m ü. NHN) mit der Aussichtsplattform "Bayernwarte". Südlich des Berges wird das Gewässer der Chamb im Drachensee gestaut. Etwa 5 km nordwestlich der Stadt erhebt sich der Kreuzfelsen (938 m ü. NHN), die höchste Erhebung im deutschen Teil des Oberpfälzer Walds.

Furth im Wald ist bekannt durch den Drachenstich. Deutschlands ältestes Volksschauspiel lockt jedes Jahr im August Zehntausende von Besuchern in die Stadt.

Mit rd. 9.000 Einwohnern verfügt Furth im Wald über eine sehr gute Infrastruktur.

Vor Ort finden Sie

- Kindergärten, Kinderkrippe
- Grundschule, Mittelschule, Realschule, Berufsschule
- Fachakademie für Sozialpädagogik & Berufsfachschule für Kinderpflege
- Landkreismusikschule
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- gute med. Versorgung (Fachärzte und -Kliniken, Pflegeeinrichtungen, Physiotherapie, Apotheken)

Umfangreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- in reizvoller Landschaft baden, wandern, biken, angeln
- Drachensee und Drachensee Freibad
- 18-Loch-Golfplatz mit Driving Range sowie Pitching- und Putting-Green
- Skifahren im Skigebiet Voithenberg

Entfernungen:

- Cham: ca. 20 km
- Straubing: ca. 62 km
- Deggendorf: ca. 71 km
- Regensburg: ca. 80 km
- Pilsen: ca. 70 km

Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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