

Furth im Wald

## Vivir con espacio para las ideas: ¡Casa espaciosa con apartamento independiente!

Número de propiedad: 25201118



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312,09 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25201118                  |
| Superficie habitable | ca. 312,09 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 11                        |
| Dormitorios          | 7                         |
| Baños                | 3                         |
| Año de construcción  | 1995                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | A petición                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 29.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 94.80 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1995                   |



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



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





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





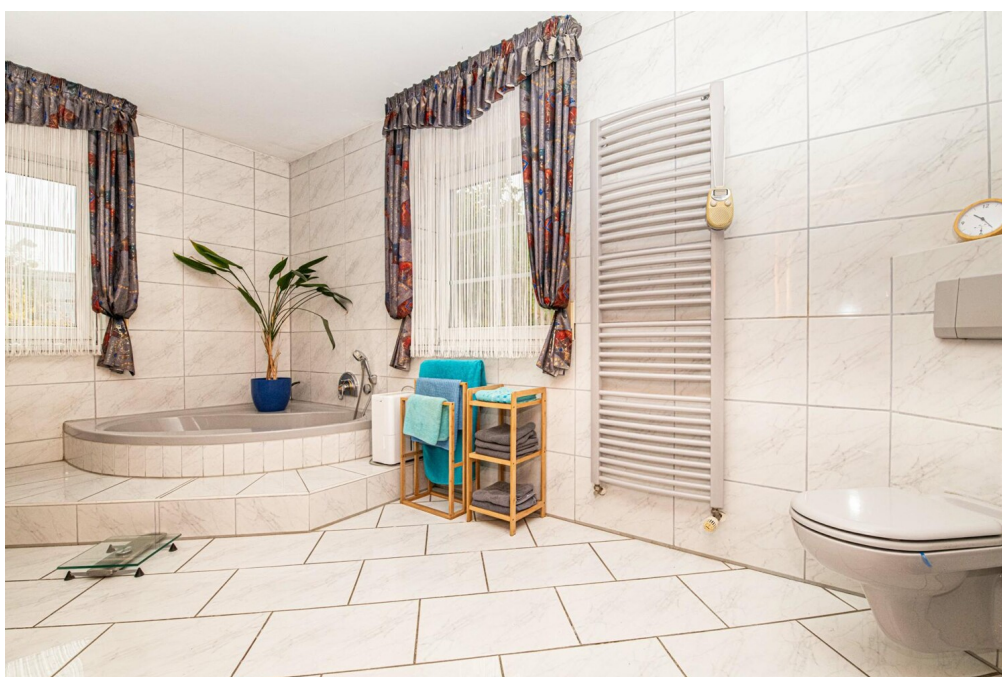
Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

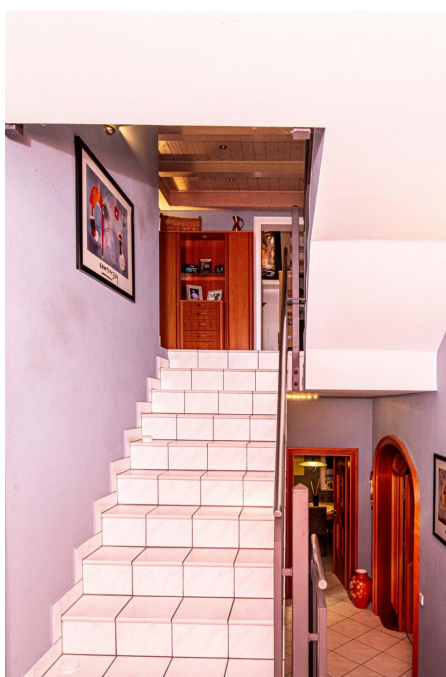
## La propiedad





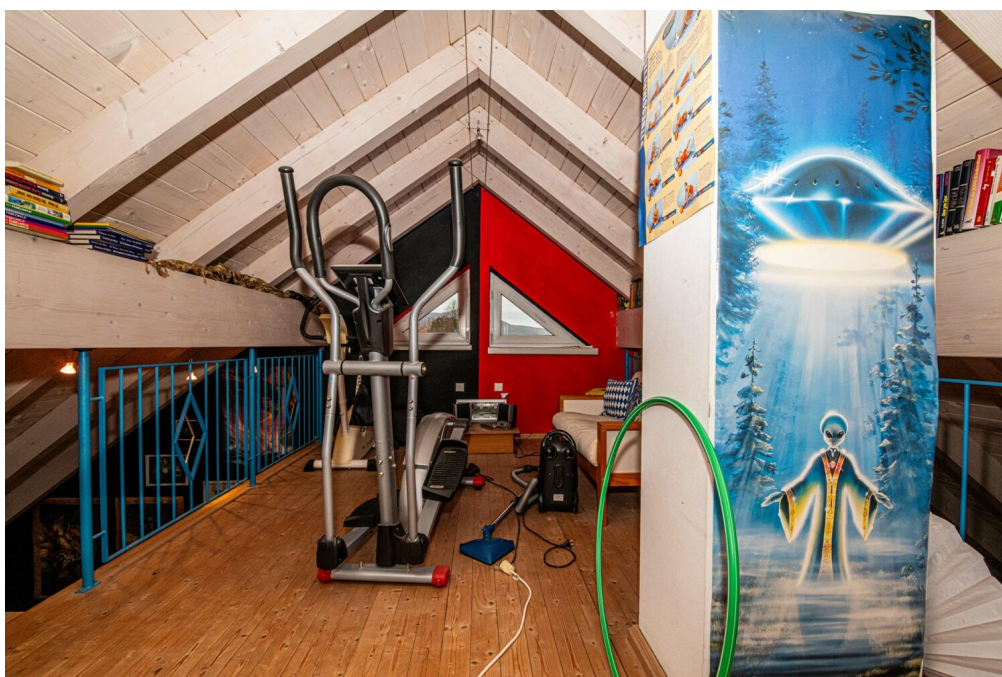
Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





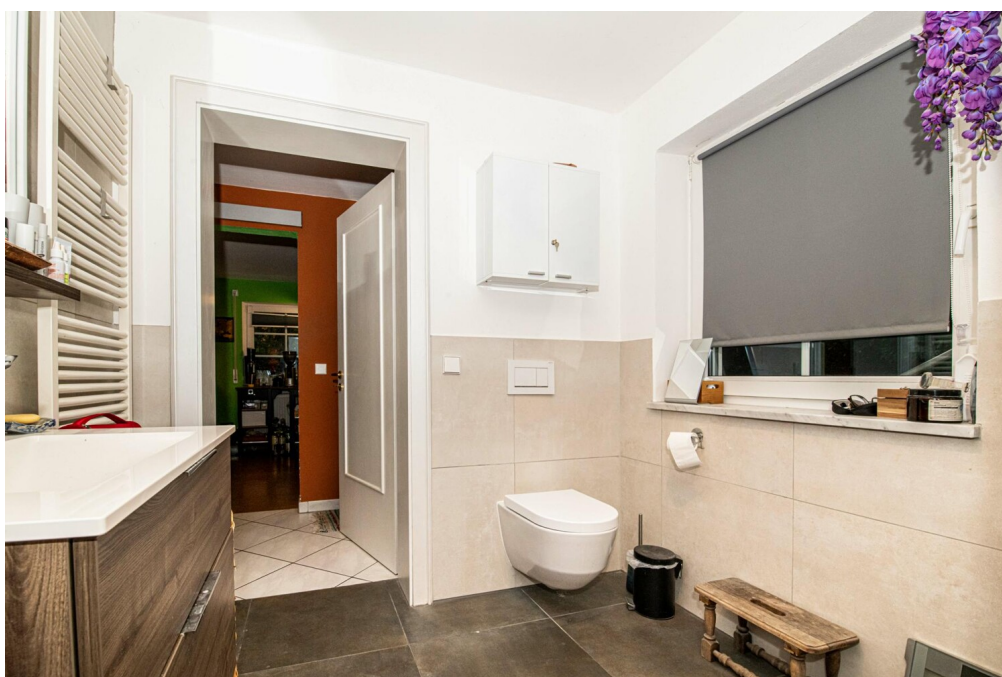
Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





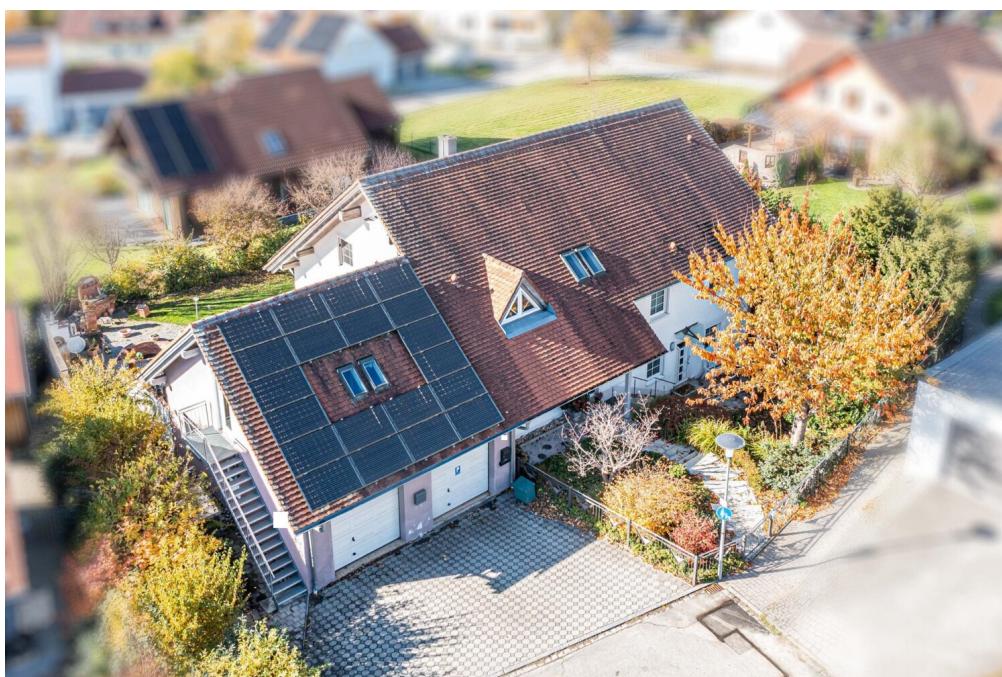
Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propiedad





Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente, construida en dos plantas, se presenta como una propiedad versátil en una tranquila zona residencial. En una casa de dos plantas, las plantas se separan por media planta y se conectan mediante escaleras abiertas, creando un ambiente de vida abierto. En una parcela de aproximadamente 970 m<sup>2</sup>, que ofrece numerosas posibilidades de diseño individual, la casa, finalizada en 1995, ofrece aproximadamente 312 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para familias, hogares multigeneracionales o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Con un total de once habitaciones distribuidas en varias plantas, la casa presume de una distribución bien diseñada, creando amplios espacios privados incluso para familias numerosas. Al entrar en la planta baja, se llega primero al vestíbulo con un aseo, que sirve como práctica entrada. Junto a este se encuentra la cocina con un cómodo comedor, complementada con una despensa y acceso directo al garaje doble. Detrás del garaje hay un trastero adicional con diversos usos. Otra característica es la zona reformada sobre el garaje, con entrada independiente, actualmente utilizada como estudio de costura, pero fácilmente adaptable a otros usos, y conectada directamente con la segunda planta mediante una puerta. El salón, con su amplio ventanal, constituye el núcleo central de la zona de estar, inundado de luz natural. Tres escalones conducen al comedor, ligeramente descentrado y abierto a la sala de estar. Desde aquí, se accede directamente a la terraza y al espacioso jardín, ideal para relajarse al aire libre. La primera planta consta de un baño infantil con ducha y un baño principal más amplio con bañera y ducha. Un pasillo de conexión conduce directamente al apartamento independiente, ideal para invitados, hijos adultos o incluso para alquilar. El apartamento cuenta con entrada propia con vestíbulo, un dormitorio, un vestidor, un baño con ducha a ras de suelo y un salón con acceso directo a una terraza equipada con una moderna cocina exterior. La segunda planta impresiona por su pasillo abierto y galería con vigas de madera vista. Aquí encontrará más dormitorios, algunos con galerías, y habitaciones adicionales con diversos usos. Cabe destacar la habitación de 39 m<sup>2</sup>, que puede utilizarse como estudio o pequeño apartamento. En el sótano, además de la calefacción, la lavandería y los trasteros, hay dos habitaciones más disponibles que pueden utilizarse individualmente. Las características técnicas de la casa cumplen con los estándares modernos de eficiencia energética: el sistema fotovoltaico, instalado en 2013, genera aproximadamente 15.000 kWh de electricidad al año. El agua caliente se suministra mediante energía solar térmica. Un sistema de calefacción central de gasóleo fiable, con un consumo anual de aproximadamente 3.500-3.700 litros (según el propietario), garantiza un clima interior confortable, además de aislamiento del tejado. Esta propiedad ofrece diversas posibilidades para diferentes



VON POLL  
REAL ESTATE

estilos de vida. Estaremos encantados de proporcionarle más información e invitarle a una visita. Si lo solicita, puede ver esta propiedad en un tour panorámico de 360 grados, ¡todo desde la comodidad de su hogar!



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Detalles de los servicios

- Photovoltaikanlage jährlich 15.000 kWh, Baujahr 2013
- über der Garage ausgebaut (derzeit Nähstudio)
- Ölheizung (Verbrauch im Jahr 3.500-3.700 Liter)
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Doppelgarage, dahinter Abstellraum
- Solar für Warmwasser
- Split-Level- Bauweise
- Aufdachdämmung
- offener Dachstuhl

Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Todo sobre la ubicación

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
- Prag: ca. 164 km



Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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