

Furth im Wald / Lixenried

## Casa unifamiliar ideal para familias con invernadero abierto y hermoso jardín.

Número de propiedad: 25201110



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

PRECIO DE COMPRA: 269.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.163 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

- 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: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25201110                  |
| Superficie habitable | ca. 190,84 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1972                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 269.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Componentes prefabricados                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 16.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 120.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1986                   |

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



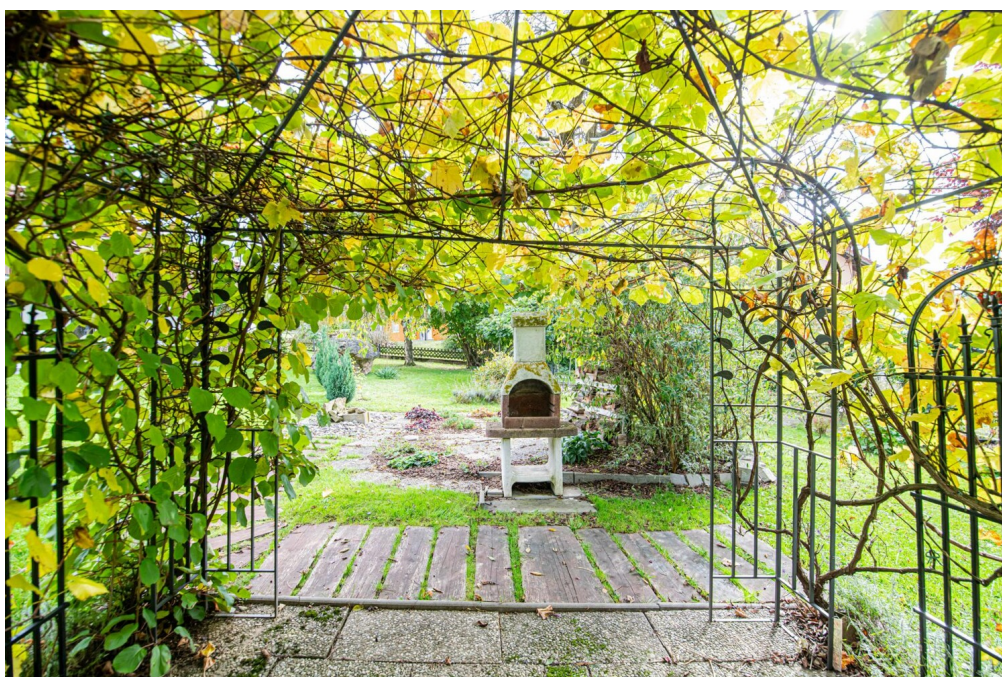
Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



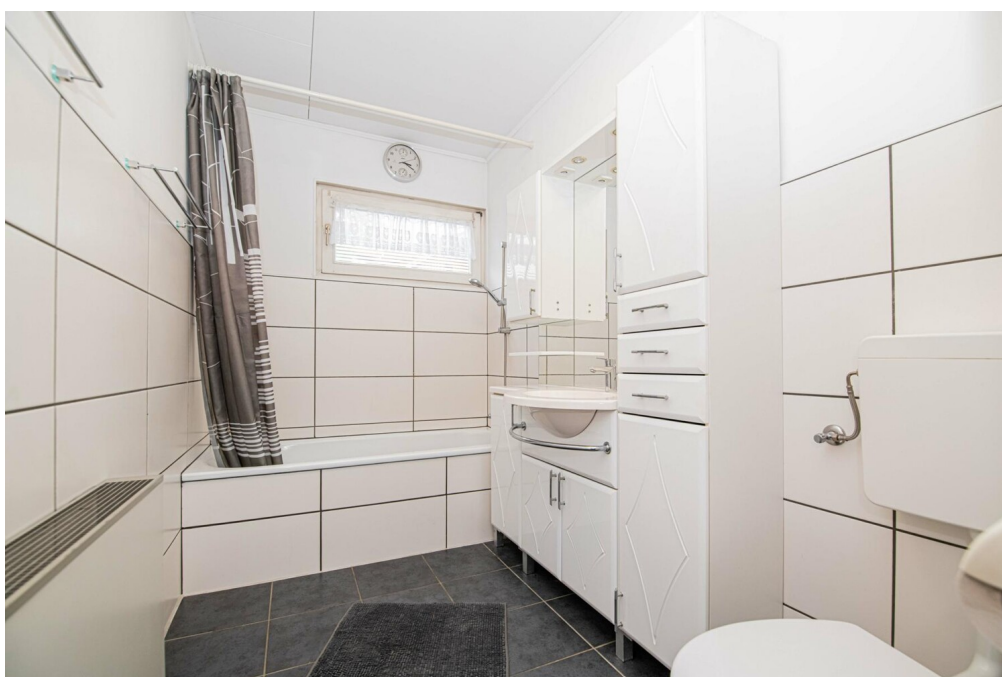
Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



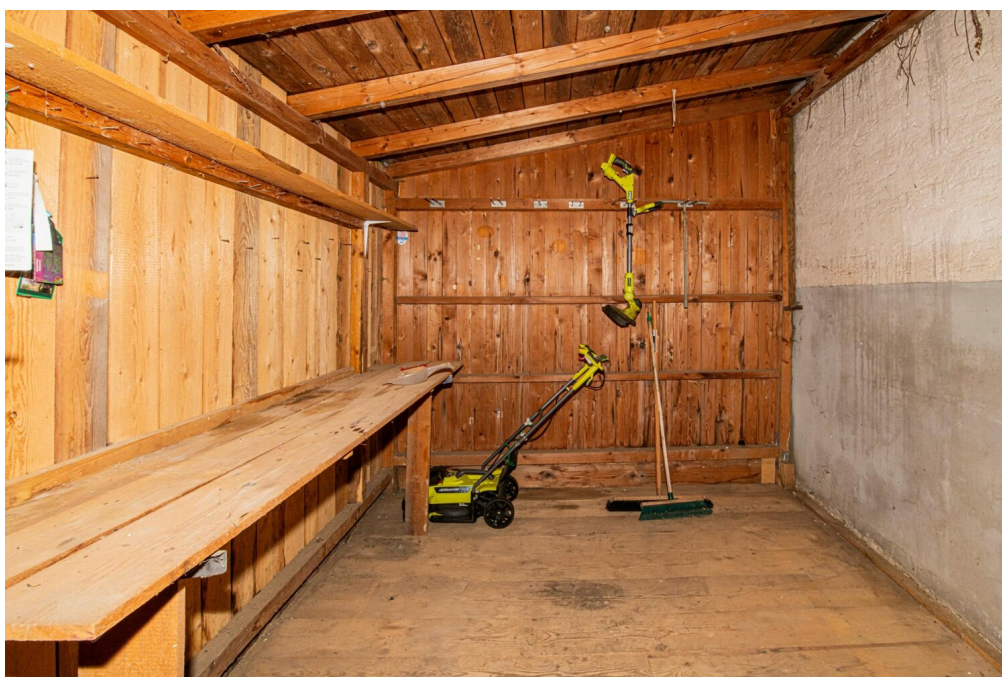
Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propiedad



Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Una primera impresión

Bienvenido a esta casa unifamiliar, construida en 1972, situada en una amplia parcela de aproximadamente 1163 m<sup>2</sup>, que ofrece un amplio espacio para satisfacer sus necesidades individuales. Con un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños, esta casa es ideal para familias o parejas que buscan mucho espacio y funcionalidad. La casa unifamiliar consta de un sótano, que también podría utilizarse como apartamento independiente, y una planta baja. Los acabados de alta calidad le permiten personalizar y modernizar la casa a su gusto. El sistema de agua caliente sanitaria, respetuoso con el medio ambiente, reduce los costes de funcionamiento y garantiza una vida moderna y eficiente. La propiedad cuenta con calefacción central, lo que garantiza una temperatura ambiente agradable incluso en los días más fríos. El sótano cuenta con una amplia sala de calderas y otras prácticas zonas de almacenamiento. Además de una cocina independiente, el sótano ofrece tres habitaciones más que se pueden utilizar de forma flexible. Un baño con ducha garantiza que todas las comodidades esenciales estén cubiertas en esta planta. Desde aquí, tiene acceso directo a una terraza que invita a relajarse. La planta baja le da la bienvenida con un recibidor y un aseo. Hay un aseo de cortesía independiente a su disposición. El salón, el comedor y la cocina, de planta abierta, constituyen el núcleo central de la casa. El baño contiguo cuenta con bañera y luz natural. En la planta baja también se encuentran el dormitorio principal y una habitación infantil, ambos un lugar de descanso confortable. Destaca especialmente la terraza cubierta con acceso directo al jardín. El amplio jardín paisajístico es una auténtica joya, ofreciendo diversas oportunidades para disfrutar de la vegetación. Aquí podrá observar fácilmente a los niños jugar o pasar horas de relax al aire libre. Una caseta de jardín adicional facilita el almacenamiento de herramientas y bicicletas. El práctico garaje doble proporciona comodidad, especialmente en días de lluvia, y ofrece amplio espacio para vehículos y almacenamiento adicional. La tranquila y consolidada zona residencial ofrece una base sólida para diversas opciones de alojamiento. Los comercios, colegios y conexiones de transporte público suelen estar a poca distancia. Esta casa ofrece una solución práctica tanto para familias con niños como para parejas y personas que viajan diariamente al trabajo, y cuenta con una distribución flexible. Descubra las ventajas de esta propiedad e inspírese con las posibilidades que ofrece para su futuro. Nos encantaría mostrarle la casa en persona. Si lo solicita, también puede realizar un recorrido virtual de 360 grados desde la comodidad de su hogar.

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## 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
- Pilsen: ca. 70 km

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## 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)