Tirschenreuth

# Villa de campo moderna a estrenar con características exclusivas.

***Número de propiedad: 25230002***

**PRECIO DE COMPRA:** 850.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 369,53 $m^2$ • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.023 $m^2$

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**


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

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25230002 |
| Superficie habitable | ca. 369,53 m² |
| Habitaciones | 7 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 2022 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 850.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 516 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón |

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Geotermia |
| Certificado energético válido hasta | 04.01.2034 |
| Fuente de energía | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 10.50 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2022 |

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

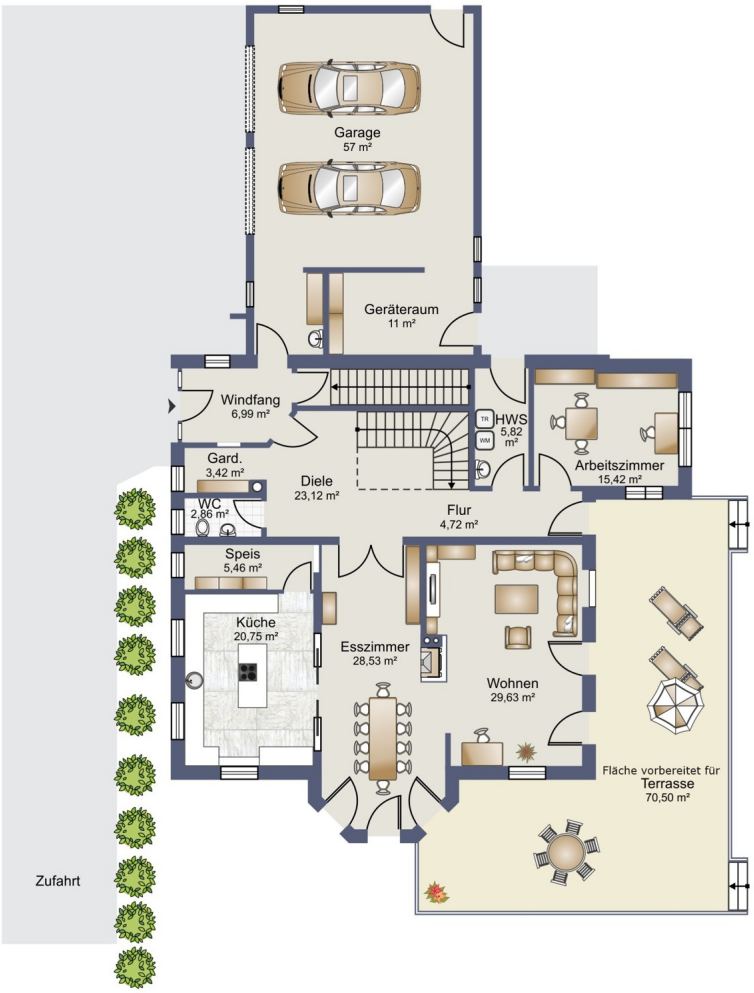
# La propiedad

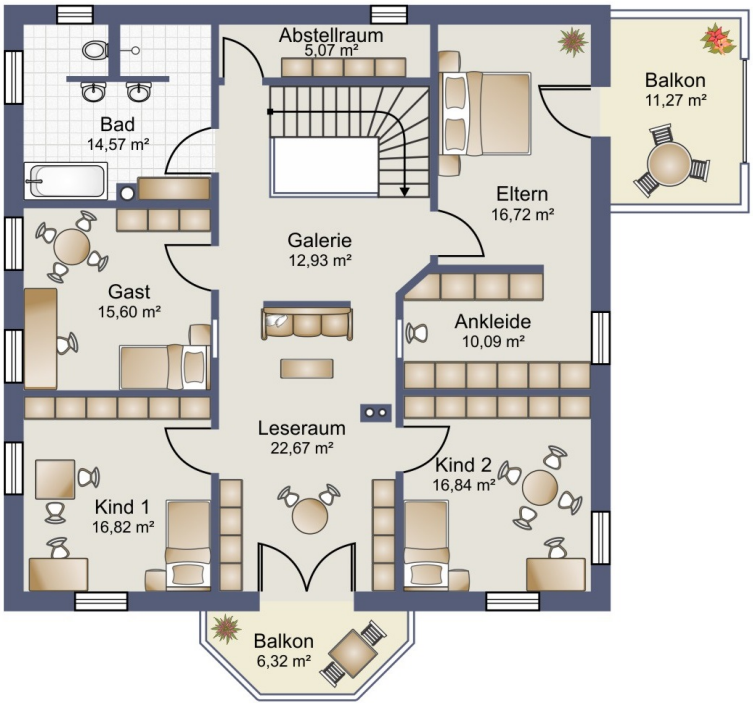
**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

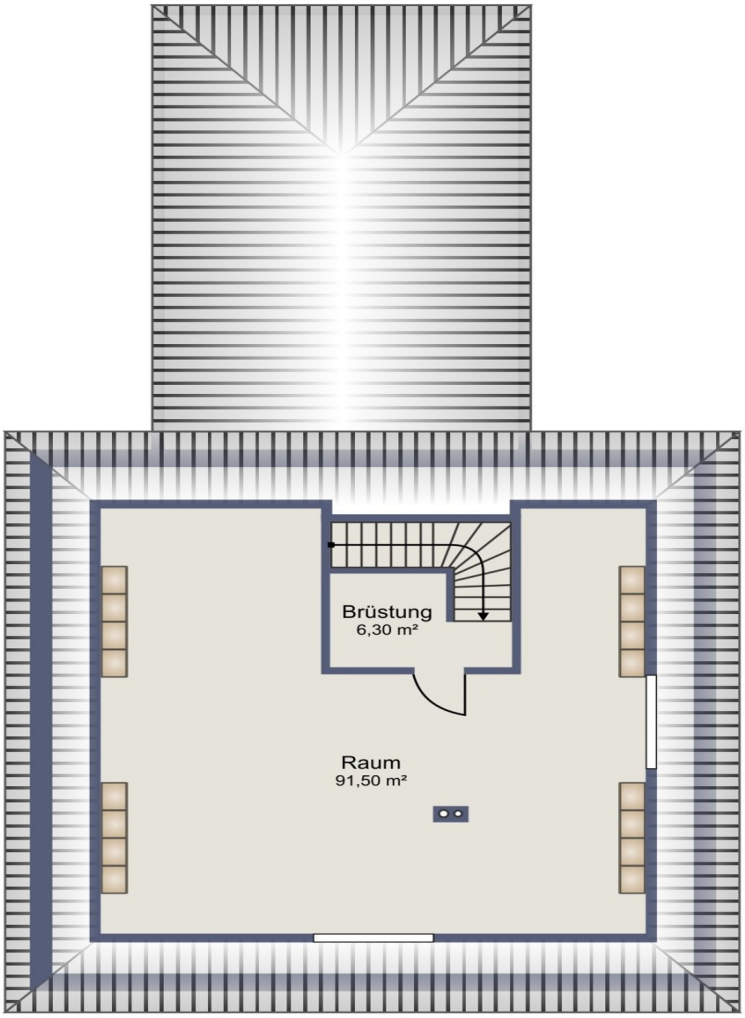
# La propiedad

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Planos de planta




Abstellraum
5,07 m²
Balkon
11,27 m²
Bad
14,57 m²
Eltern
16,72 m²
Galerie
12,93 m²
Gast
15,60 m²
Ankleide
10,09 m²
Leseraum
22,67 m²
Kind 2
16,84 m²
Kind 1
16,82 m²
Balkon
6,32 m²


Brüstung
6,30 m²
Raum
91,50 m²

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Una primera impresión

Esta majestuosa propiedad se encuentra en una atractiva pequeña ciudad (aprox. 7.000 habitantes), a unos 20 km al norte de Tirschenreuth. Por lo tanto, se puede llegar a la capital del distrito en aproximadamente 15 minutos. Se vende una espaciosa casa de campo con acabados de alta calidad y una impresionante parcela de aproximadamente 3.053 m². La propiedad se terminó de construir en 2022 y se presenta en un estado impecable. Al entrar en la casa, uno se siente inmediatamente atraído por su ambiente amplio y luminoso. La superficie habitable se distribuye en tres plantas y ofrece amplio espacio para una familia. Además, el sótano con calefacción ofrece espacio para aficiones. La armoniosa combinación de diseño moderno y materiales de alta calidad crea un ambiente exclusivo. La planta baja alberga la sala de estar central, compuesta por un amplio salón con chimenea panorámica y una cocina contigua totalmente equipada. Aquí se pueden crear auténticas obras maestras culinarias, mientras la familia o los invitados pueden reunirse alrededor de la isla de la cocina. Una gran mesa de comedor se integra cómodamente en el luminoso ventanal. En la planta superior se encuentra el rincón privado de la familia. Aquí, el dormitorio de los padres cuenta con acceso a un balcón y un vestidor. El espacioso baño, equipado con bañera, inodoro, ducha y lavabo doble, ofrece amplio espacio para toda la familia. También hay tres dormitorios adicionales y un rincón de lectura con acceso al balcón. El ático reformado ofrece aproximadamente 91 metros cuadrados de espacio para trabajar o para que duerma otro niño. El sótano está preinstalado para una sauna, con ducha y inodoro. Un conducto para la ropa sucia va desde la planta superior, a través de la planta baja, hasta el lavadero en el sótano. Todo el sótano cuenta con calefacción y ventanas, lo que proporciona un espacio tranquilo para disfrutar de las aficiones. La casa está equipada con un sistema de domótica y persianas eléctricas. La calefacción se realiza mediante una bomba de calor de agua salada. La propiedad también incluye un amplio garaje doble con espacio para dos vehículos y espacio de almacenamiento adicional. El amplio terreno ofrece mucho espacio para actividades al aire libre y ofrece a los futuros propietarios numerosas opciones para personalizar el paisajismo. El jardín cuenta con una cisterna de agua de lluvia de 3000 litros y ya está instalado el cableado para un portón eléctrico. También existe la opción de construir una piscina detrás de la casa. Hay tomas de corriente y agua en toda la casa. La casa se encuentra en una zona rural tranquila, ideal para quienes buscan un remanso de paz. Tiendas, guarderías y colegios están a poca distancia, lo que facilita enormemente la vida diaria. El pequeño pueblo ofrece una amplia gama de actividades culturales y de ocio. Las instalaciones deportivas, así como las piscinas cubiertas y al aire libre, son fácilmente accesibles a pie o en bicicleta a través del parque adyacente. En resumen, esta propiedad se presenta como

una oferta exclusiva para quienes buscan una casa unifamiliar de alta calidad y bien equipada con una amplia parcela en una zona rural pero de fácil acceso. Esta propiedad es una oportunidad única para hacer realidad la casa de sus sueños. Concierte una visita hoy mismo y disfrute de esta propiedad de alta calidad. Estaremos encantados de ofrecerle un recorrido virtual de 360 grados. ¡Esperamos su contacto!

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Detalles de los servicios

- Küche mit Kochinsel und Speis
- Gästetoilette und Garderobe im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht in zwei Etagen
- Panorama Kamin
- Smart Home System
- Elektrische Rollläden
- Anschlüsse für Sauna inkl. Dusche und WC
- Regenwasserzisterne von 3000 Liter
- Maßangefertigte Echtholzmöbel im Bad
- Hintertür mit Fingerabdruckscanner
- Echtholztreppe
- Dachstudio
- Schiffsböden im Obergeschoss
- Zwei Kamine
- Außensteckdosen und Wasseranschlüsse

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Todo sobre la ubicación

Die Kreisstadt Tirschenreuth fasziniert sowohl mit seiner historischen Altstadt, als auch mit etlichen modernen Komponenten. Sie ist nur wenige Kilometer von der bayerisch-tschechischen Grenze entfernt.

Neben weitläufigen Waldgebieten und der "Tirschenreuther Teichpfanne" mit mehr als 3.000 Teichen erwarten dich hier Ruhe und Entspannung in unberührter Natur, Entdeckungstouren zu spannenden Kulturdenkmälern und erlebnisreiche Tage für die ganze Familie.

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 10.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Número de propiedad: 25230002 - 95643 Tirschenreuth**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefanie Schubert

Nürnberger Straße 1, 92421 Schwandorf
Tel.: +49 9431 - 47 08 908
E-Mail: schwandorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com