

Furth im Wald

# Vivre avec de l'espace pour les idées : Maison spacieuse avec appartement séparé !

CODE DU BIEN: 25201118



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 970 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201118
Surface habitable	ca. 312,09 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	94.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



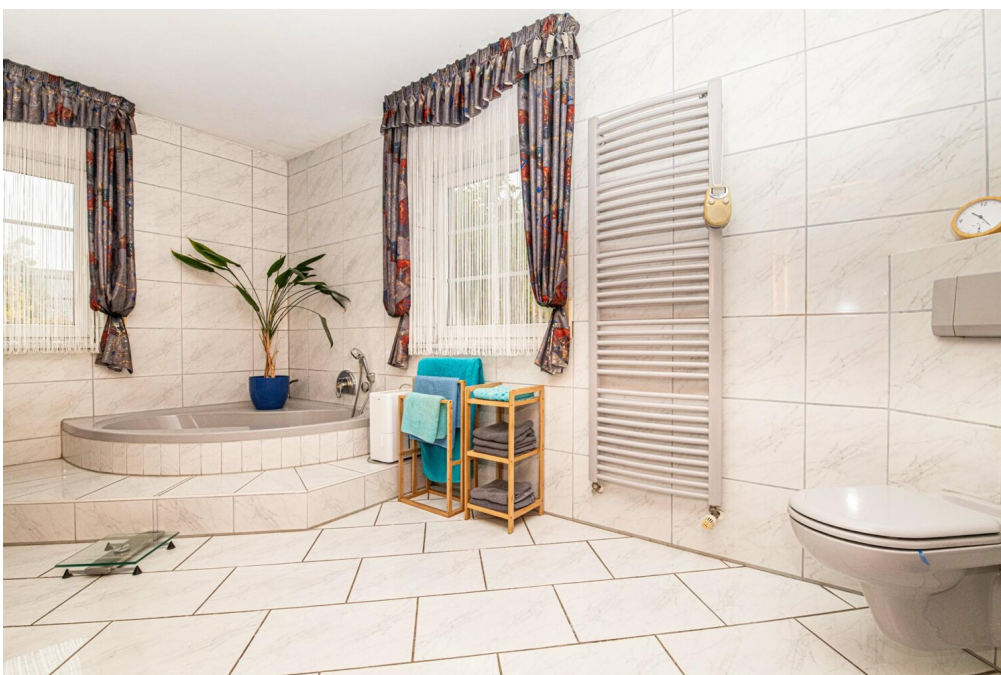
CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété





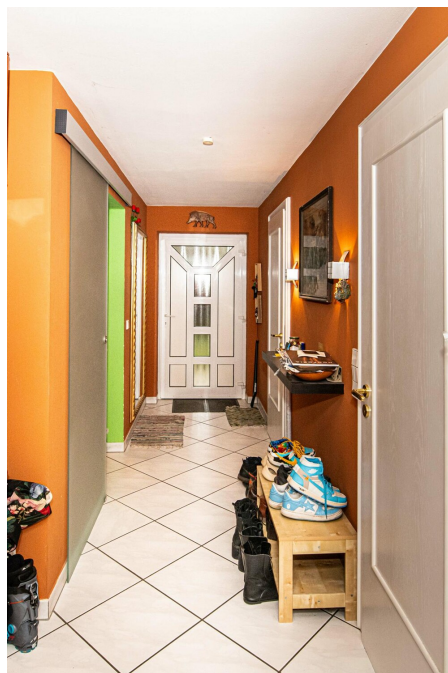
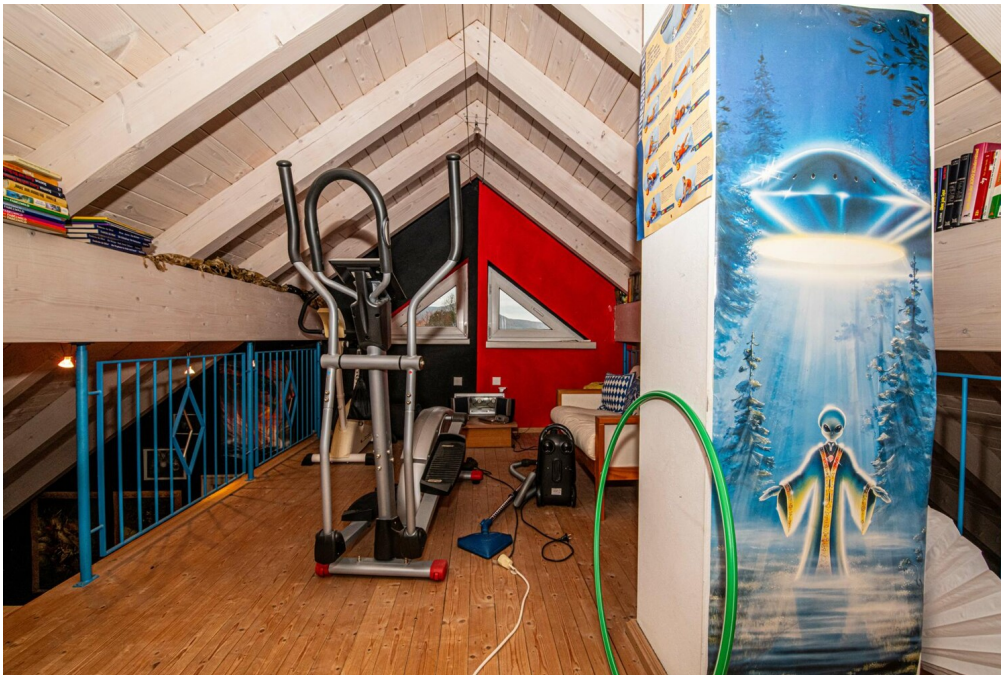
CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



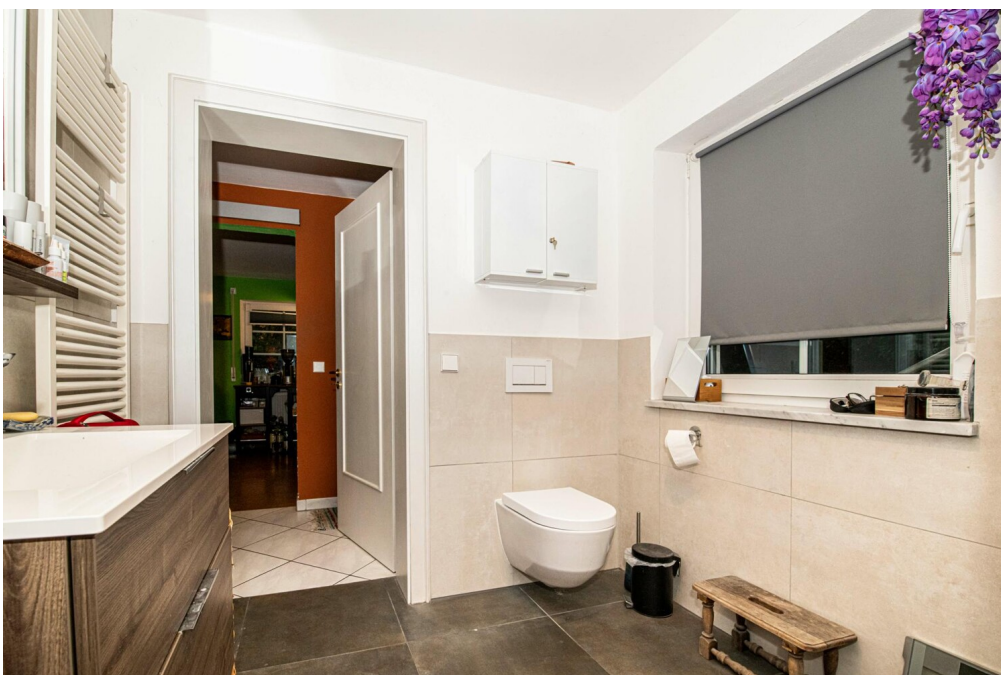
CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



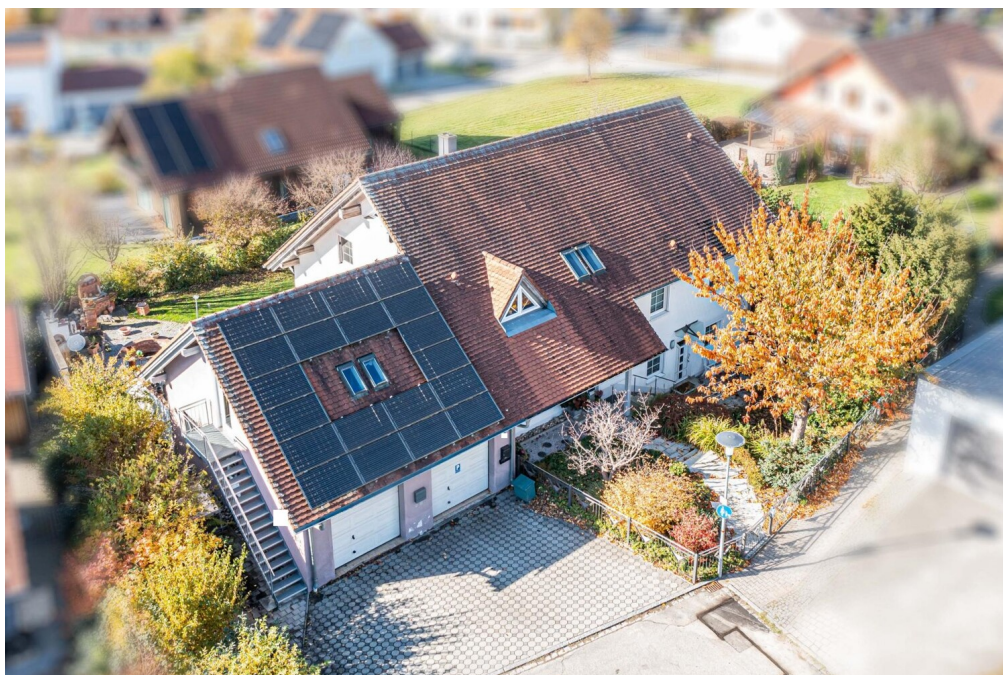
CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant, construite sur demi-niveaux, se présente comme une propriété polyvalente dans un quartier résidentiel calme. Dans une maison sur demi-niveaux, les niveaux sont décalés d'un demi-étage et reliés par des escaliers ouverts, créant ainsi une atmosphère de vie aérée. Sur un terrain d'environ 970 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé, la maison, achevée en 1995, propose environ 312 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace généreux pour les familles, les foyers multigénérationnels ou pour ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Avec un total de onze pièces réparties sur plusieurs niveaux, la maison bénéficie d'un plan bien conçu, créant des espaces privés suffisants même pour les familles nombreuses. En entrant au rez-de-chaussée, on accède d'abord au vestibule avec vestiaire, qui fait office d'entrée pratique. Attenante se trouve la cuisine avec un coin repas convivial, complétée par un cellier et un accès direct au garage double. Derrière le garage se trouve un espace de rangement supplémentaire pouvant être aménagé de différentes manières. Un autre atout est l'espace aménagé au-dessus du garage, avec une entrée indépendante. Actuellement utilisé comme atelier de couture, il peut facilement être adapté à d'autres usages et communique directement avec le deuxième étage par une porte. Le salon, véritable cœur de la maison, est baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Trois marches mènent à la salle à manger, légèrement en retrait, qui s'ouvre sur le salon. De là, on accède directement à la terrasse et au vaste jardin, idéal pour se détendre en plein air. Le premier étage comprend une salle de bains pour enfants avec douche et une salle de bains parentale plus spacieuse avec baignoire et douche. Un couloir dessert directement l'appartement indépendant, idéal pour accueillir des invités, des enfants adultes ou pour une location. Cet appartement dispose d'une entrée privée avec vestibule, d'une chambre, d'un dressing, d'une salle de bains avec douche à l'italienne et d'un salon donnant directement sur une terrasse équipée d'une cuisine d'été moderne. Le deuxième étage impressionne par son hall d'entrée ouvert et sa mezzanine ornée d'une charpente apparente. On y trouve d'autres chambres, certaines avec mezzanine, ainsi que des pièces supplémentaires aux multiples possibilités d'aménagement. À noter tout particulièrement, la pièce de 39 m<sup>2</sup> pouvant servir de studio ou de petit appartement. Au sous-sol, outre la chaufferie, la buanderie et les rangements, deux autres pièces sont disponibles et peuvent être utilisées indépendamment. Les caractéristiques techniques de la maison répondent aux normes actuelles d'efficacité énergétique : le système photovoltaïque, installé en 2013, produit environ 15 000 kWh d'électricité par an. L'eau chaude est fournie par énergie solaire thermique. Un système de chauffage central au fioul fiable, d'une consommation annuelle d'environ 3 500 à 3 700 litres (selon le

propriétaire), assure un confort thermique optimal, complété par une isolation de toiture. Cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de vous inviter à une visite. Sur demande, vous pouvez découvrir cette propriété grâce à une visite panoramique à 360° – confortablement installé chez vous !



**CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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