

Furth im Wald / Lixenried

## Maison individuelle idéale pour une famille, avec véranda ouverte et magnifique jardin.

CODE DU BIEN: 25201110



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

PRIX D'ACHAT: 269.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.163 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

- 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: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25201110                  |
| Surface habitable      | ca. 190,84 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 6                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1972                      |
| Place de stationnement | 2 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.900 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 120.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1986                                        |

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété

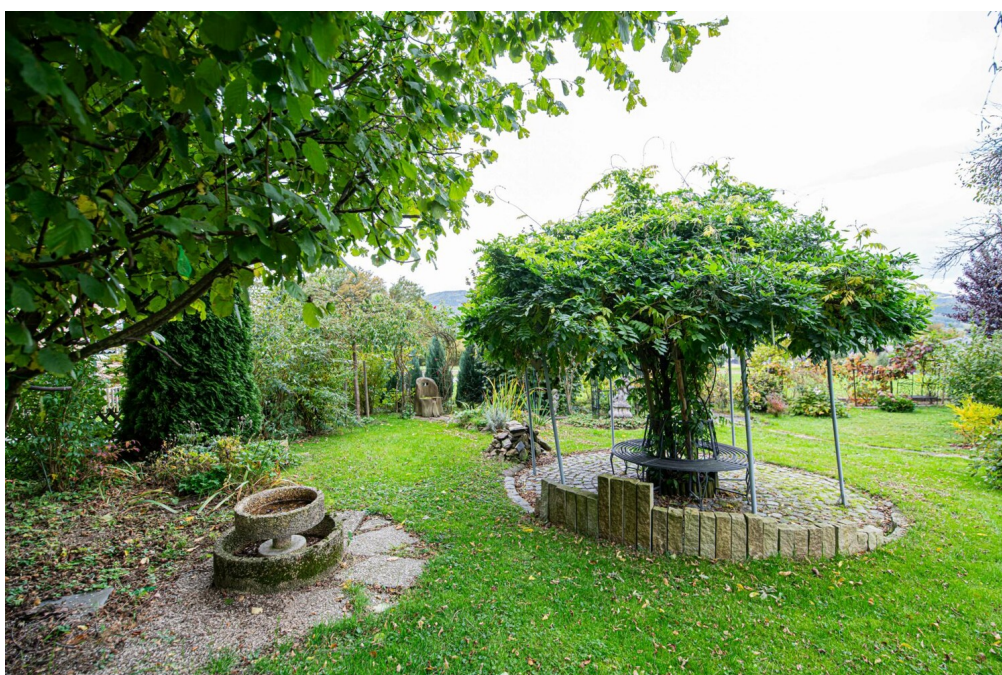


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



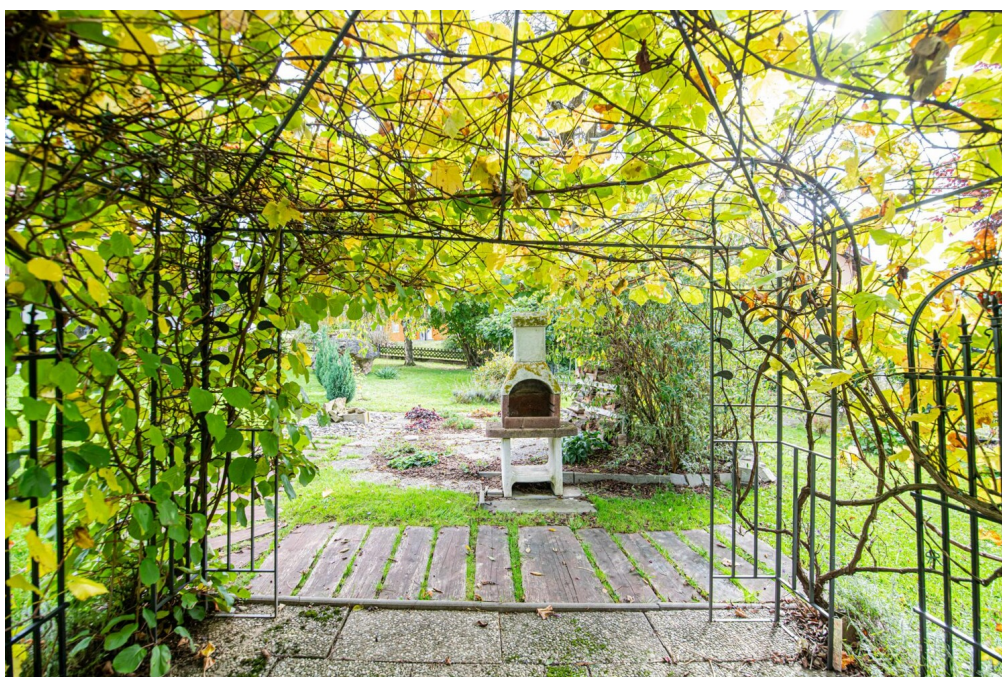
CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



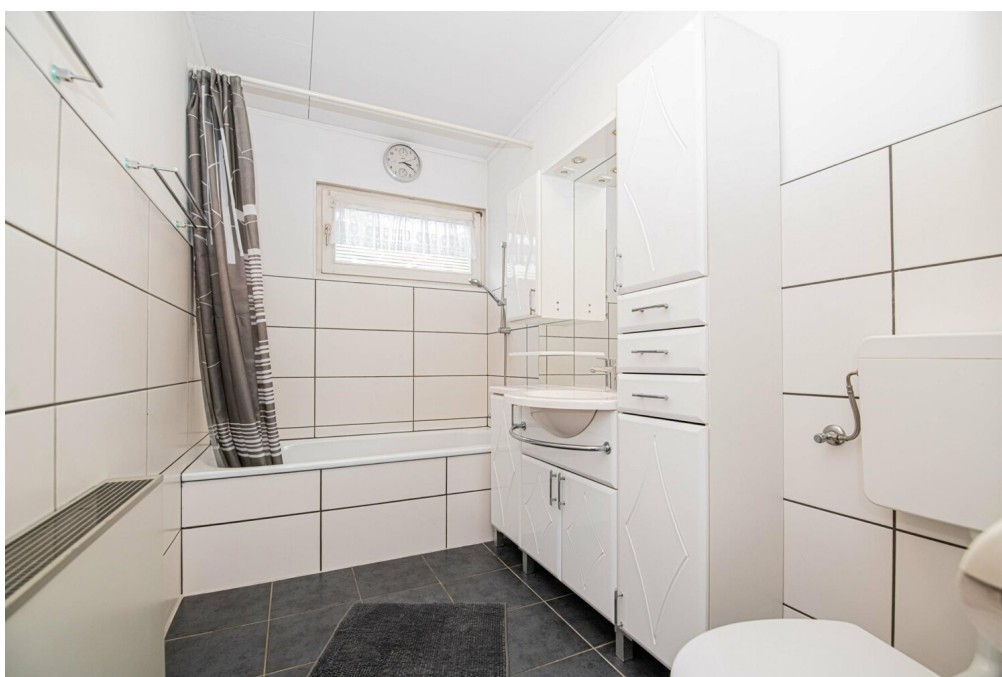
CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



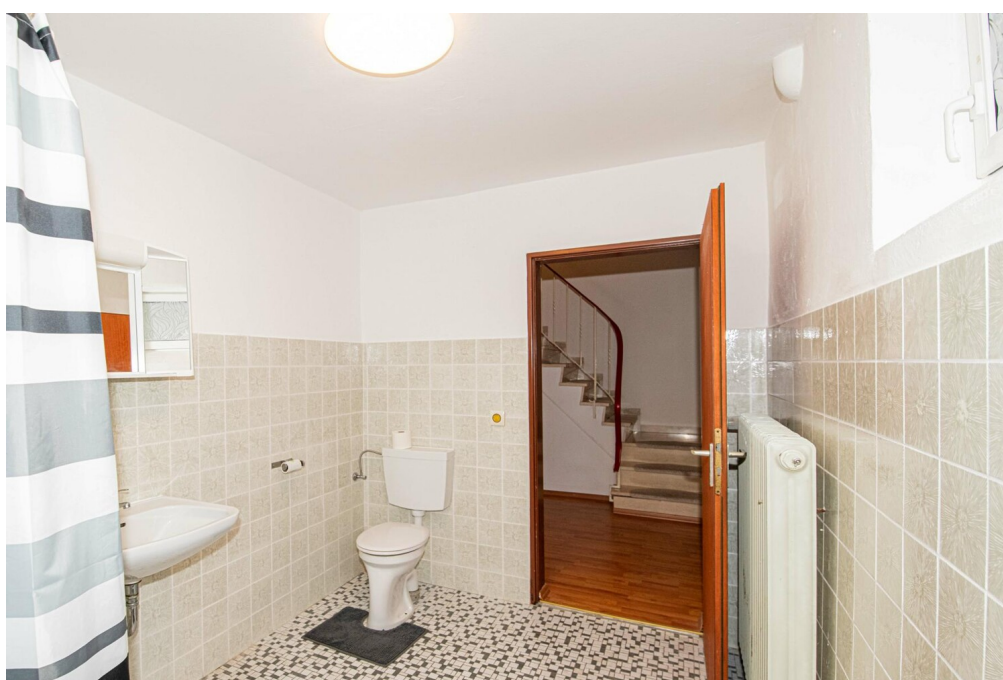
CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



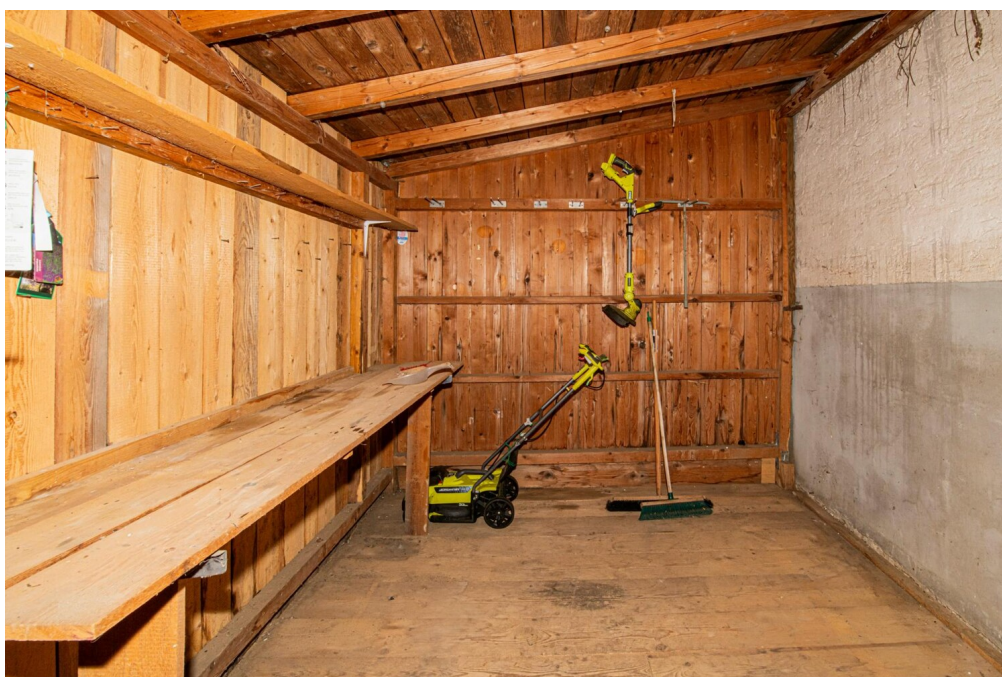
CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Une première impression

Bienvenue dans cette maison individuelle, construite en 1972, située sur un terrain généreux d'environ 1 163 m<sup>2</sup>, offrant un espace généreux adapté à vos besoins. Avec un total de six pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains, cette maison est particulièrement adaptée aux familles ou aux couples recherchant espace et fonctionnalité. La maison comprend un sous-sol, pouvant être aménagé en appartement indépendant, et un rez-de-chaussée. Les finitions de haute qualité vous permettent de personnaliser et de moderniser la maison à votre goût. Le système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire réduit les coûts de fonctionnement et garantit un mode de vie moderne et économe en ressources. La propriété est chauffée par un système de chauffage central, assurant une température intérieure confortable même par temps froid. Le sous-sol comprend une chaufferie spacieuse et d'autres espaces de rangement pratiques. Outre une cuisine séparée, le sous-sol offre trois pièces supplémentaires à aménager selon vos envies. Une salle de bains avec douche complète ce niveau. De là, vous accédez directement à une terrasse qui invite à la détente. Le rez-de-chaussée vous accueille avec un hall d'entrée et un vestiaire. Des toilettes séparées sont à votre disposition et à celle de vos invités. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, constitue le cœur de la maison. La salle de bain attenante est équipée d'une baignoire et bénéficie d'une belle luminosité naturelle. Également situés au rez-de-chaussée, la chambre parentale et une chambre d'enfant offrent un refuge confortable. La terrasse couverte, avec son accès direct au jardin, est un atout majeur. Ce jardin paysager, véritable havre de paix, offre de multiples possibilités pour profiter de la verdure. Vous pourrez y surveiller les enfants qui jouent ou vous détendre en plein air. Un abri de jardin supplémentaire facilite le rangement des outils et des vélos. Le garage double, pratique et confortable, offre un espace généreux pour les véhicules et du rangement supplémentaire, notamment par temps de pluie. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, cette maison s'adapte à différents modes de vie. Commerces, écoles et transports en commun sont généralement facilement accessibles. Cette maison offre une solution idéale pour les familles avec enfants, les couples et les personnes actives, grâce à son agencement flexible. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété et laissez-vous inspirer par les possibilités qu'elle offre pour votre avenir. Nous serions ravis de vous faire visiter la maison. Sur demande, vous pouvez également effectuer une visite virtuelle à 360° de la propriété, confortablement installé chez vous !

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## 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
- Pilsen: ca. 70 km

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

## 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)