

Schönthal / Döfering

Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach mit zwei separaten Eingängen

CODE DU BIEN: 26201051



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 409.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 313,95 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 445 m²

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

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

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26201051	Prix d'achat	409.900 EUR
Surface habitable	ca. 313,95 m²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	8	Surface de plancher	ca. 21 m²
Salles de bains	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1994		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

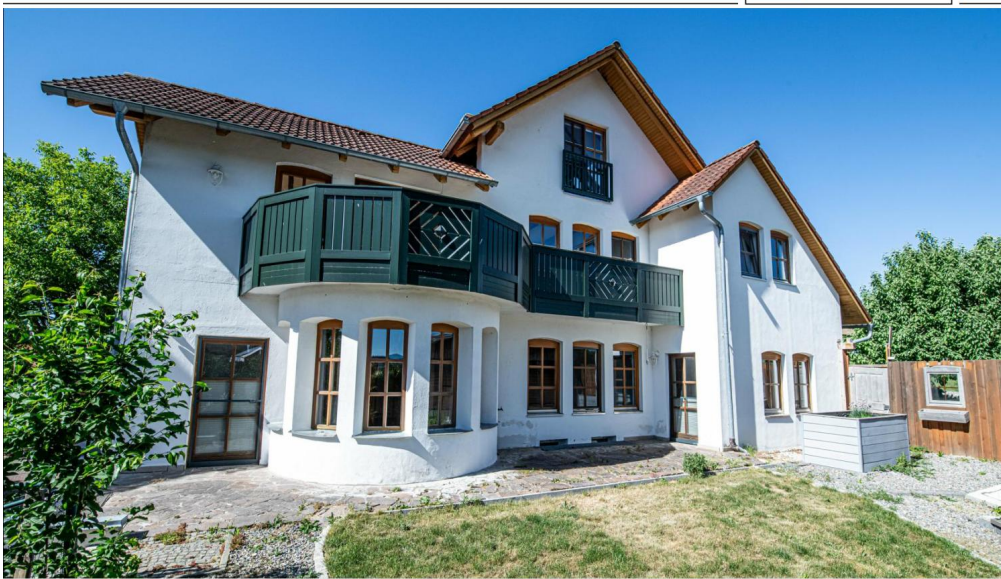
CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	80.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



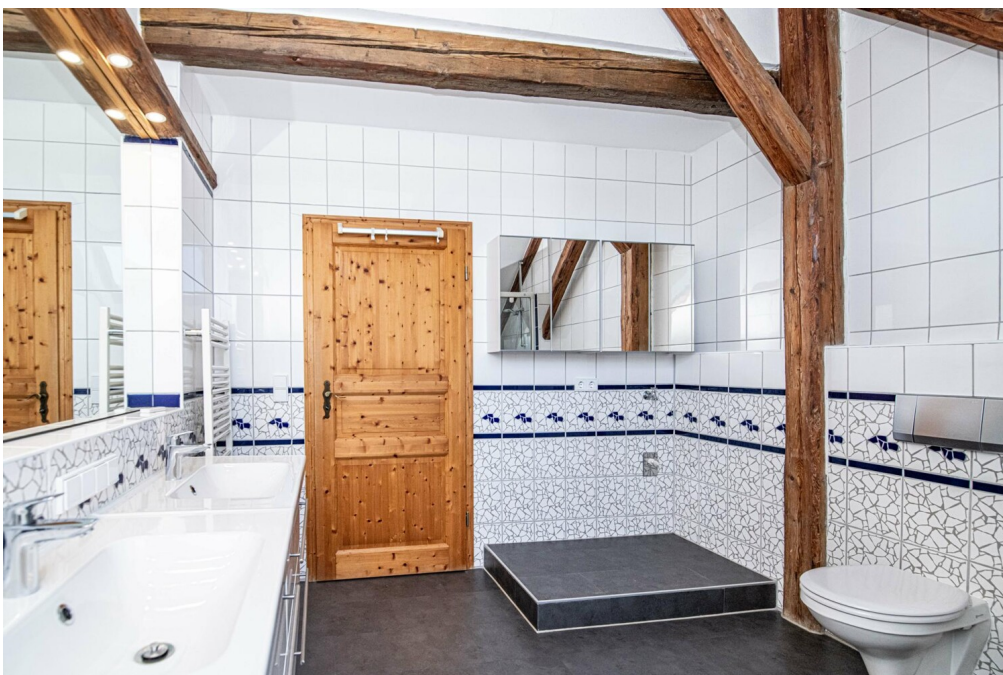
CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



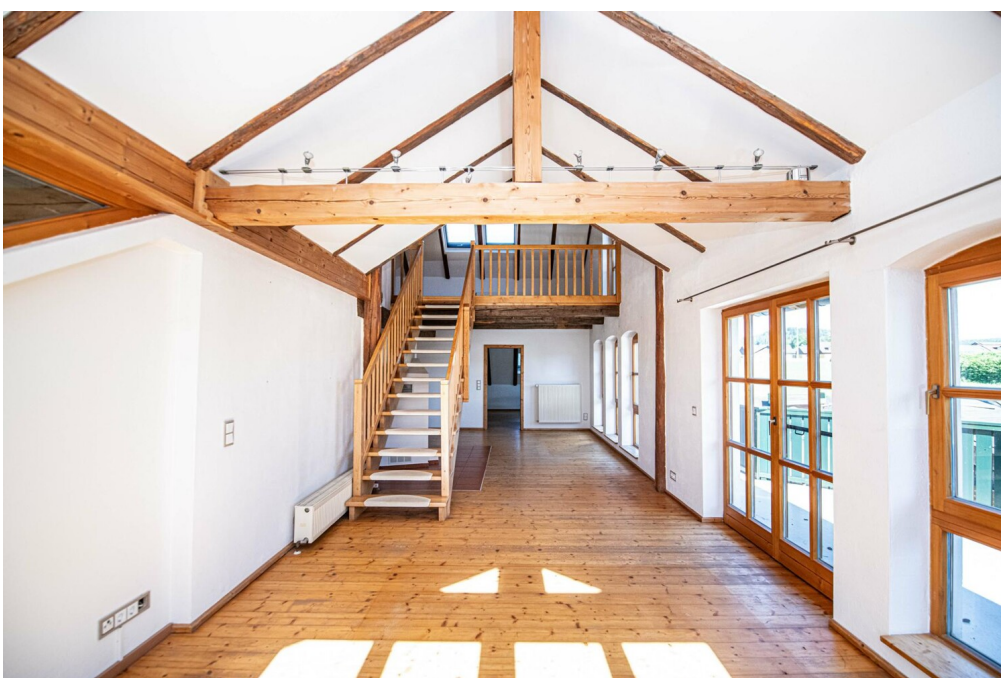
CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.

Mario Aschenbrenner
Geschäftstelleninhaber

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem
vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin -
wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.

Viele geprüfte
Kaufinteressenten
bereits vorhanden

Schnelle und
diskrete Vermarktung
möglich

Kostenlose &
unverbindliche
Bewertung

Persönliche Betreuung
vom ersten Gespräch
bis zum Abschluss

**Jetzt unverbindlich
beraten lassen!**

0171 - 721 96 56
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien
werden verkauft,
bevor sie online
erschienen.
Verpassen Sie
diese Chance
nicht!

📍 Fuhrmannstraße 3
93413 Cham
✉️ cham@von-poll.com
🌐 www.von-poll.com/cham

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Une première impression

Diese außergewöhnliche Immobilie in Schönthal / Döfering vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Wohnambiente. Auf rund 314 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Eingängen, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die offene und großzügige Raumgestaltung. Helle Räume, große Fensterflächen sowie sichtbare Holzbalken verleihen den Wohnbereichen einen besonderen Charme und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Holzelemente und die harmonische Kombination aus traditionellen und modernen Ausstattungsmerkmalen unterstreichen den individuellen Charakter dieser Immobilie.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Raum für den täglichen Bedarf. Mehrere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche sorgen für hohen Wohnkomfort.

Auch die Wohneinheit im Obergeschoss bietet großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume. Neben einer separaten Küche und mehreren Zimmern steht ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das ausgebaute Dachgeschoss. Die großzügige Galerie mit sichtbaren Dachbalken und mehreren Dachflächenfenstern schafft ein einzigartiges Wohngefühl und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum – hier können individuelle Wohnideen verwirklicht werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Das teilweise unterkellerte Haus bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen sowie den

Heizraum. Zwei Carport-Stellplätze sorgen für komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Die 2024 auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung und kann langfristig zur Senkung der Energiekosten beitragen.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexibler Nutzbarkeit und dem besonderen Wohncharakter macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Dieses attraktive Immobilie überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die großzügigen Platzverhältnisse und die gelungene Verbindung aus Wohnkomfort und Funktionalität. Eine Immobilie mit viel Potenzial für Familien, Kapitalanleger und alle, die Wert auf ein besonderes Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Döfering in einer ruhigen Anliegerstraße. Das direkte Umfeld ist ländlich geprägt und eingebettet in die reizvolle Natur des Naturparks Oberer Bayerischer Wald.

Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe, naturnahem Wohnen mit großer Erholungsqualität.

Die Entfernung zum Ortskern von Schönthal beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Schönthal in Bayern besticht als idyllische ländliche Gemeinde, die mit ihrer stabilen und jungen Bevölkerung sowie einer niedrigen Bevölkerungsdichte ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die harmonische Verbindung aus moderner Infrastruktur und viel Grünfläche bietet eine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Raum für eine gesunde Entwicklung der Familie garantiert.

Die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Grund- und Montessori-Schulen, ermöglicht Kindern eine optimale Förderung in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen eine Bäckerei sowie eine Metzgerei zur Verfügung.

Entfernungen zu Nachbargemeinden:

Rötz ca. 8 km

Cham ca. 15 km

Waldmünchen ca. 10 km

CODE DU BIEN: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Plus d'informations

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: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

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

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

www.von-poll.com