

Furth im Wald

## Leben mit Raum für Ideen: Großzügiges Zuhause mit Einliegerwohnung!

????????? ??????????: 25201118



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 312,09 m<sup>2</sup> • ????????: 11 • ?????? ????: 970 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25201118
???????????	ca. 312,09 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
?????????	11
?????????? ???	7
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1995
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	?????????
???????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????	?????????, ?, ?, ???????????????
???????	?????????

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	29.10.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	94.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???????????????	1995
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



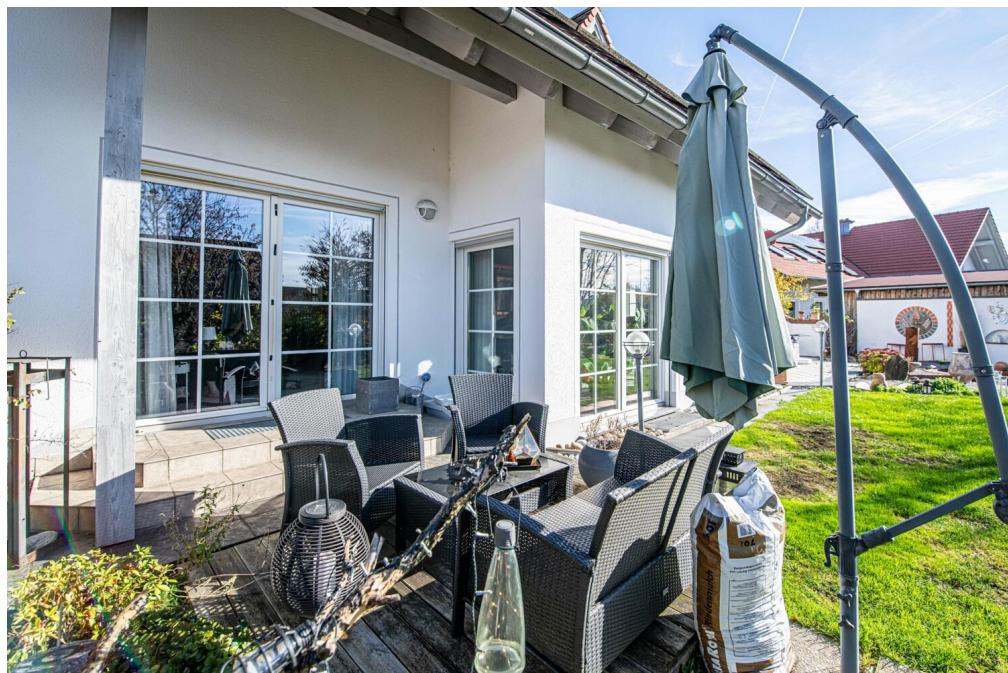
????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



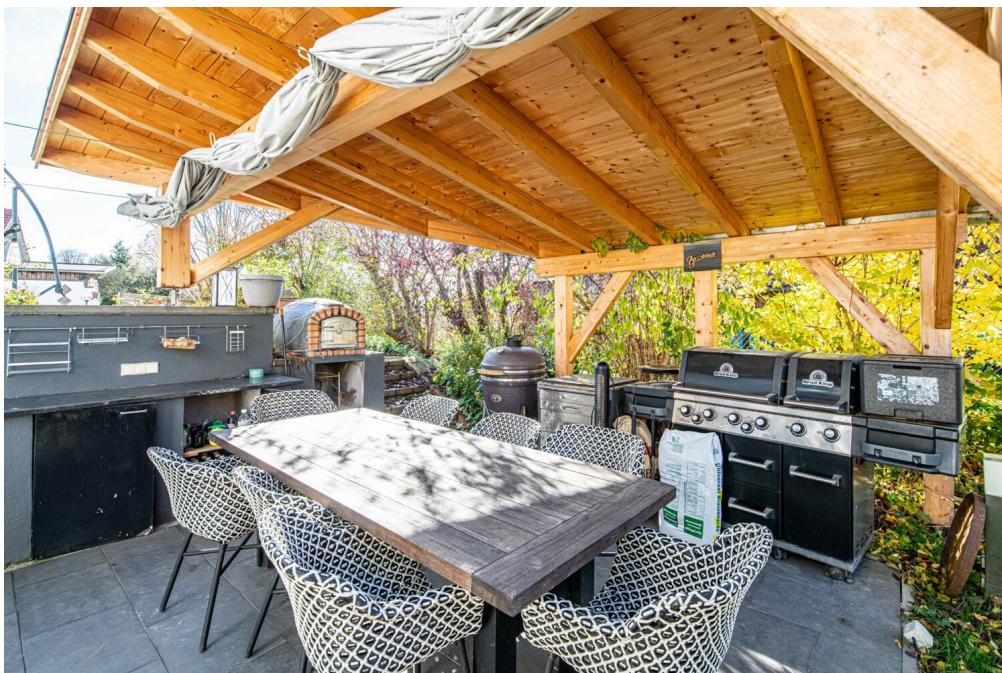
????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



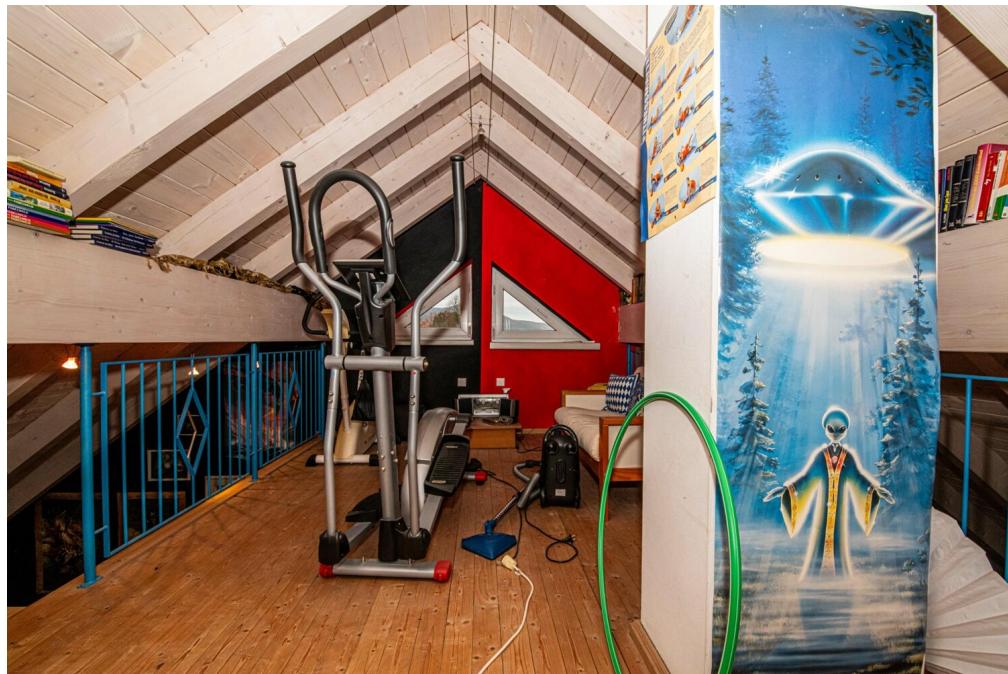
????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ??? ????? ????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in SPLIT-LEVEL-BAUWEISE, präsentiert sich als vielseitig nutzbare Immobilie in ruhiger Wohnlage. In einem Split-Level-Haus sind die Ebenen um eine halbe Geschossgröße versetzt und durch offene Treppen miteinander verbunden, was eine offene Wohnatmosphäre schafft.

Auf einem ca. 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung offenlässt, bietet das im Jahr 1995 fertiggestellte Gebäude mit ca. 312 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalt oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt elf Zimmern, die sich über mehrere Geschosse verteilen, überzeugt das Haus durch einen durchdachten Grundriss, wodurch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten auch für größere Familien geschaffen wurden.

Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie zunächst in den Windfang mit Garderobe, der die Funktion eines praktischen Eingangsbereichs übernimmt. Im Anschluss erwartet Sie die Küche mit gemütlichem Essplatz, ergänzt durch einen angrenzenden Abstellraum und einen direkten Durchgang zur Doppelgarage. Hinter der Garage befindet sich zusätzlich ein Abstellraum, der vielfältig genutzt werden kann. Ein weiteres Merkmal ist der ausgebaute Bereich oberhalb der Garage mit separatem Zugang, der derzeit als Nähstudio dient, sich aber flexibel für andere Zwecke nutzen lässt, und direkt mit dem 2. Obergeschoss durch eine Türe verbunden ist.

Das Wohnzimmer bildet das zentrale Herzstück des Wohnbereichs, das dank großer Fensterflächen viel Licht bietet. Über drei Stufen erreicht man das leicht versetzte Esszimmer, das sich offen zum Wohnbereich präsentiert. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Kinderbad mit Dusche sowie das größere Elternbadezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein Übergang führt direkt in die separate Einliegerwohnung, die sich optimal für Gäste, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung eignet. Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang mit Windfang, ein Schlafzimmer, Ankleide, Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer Terrasse, die mit einer modernen Außenküche ausgestattet ist.

Das zweite Obergeschoss beeindruckt durch seine offene Diele und Galerie mit offenem Dachstuhl. Hier befinden sich weitere Schlafzimmer, teils mit Galerie, und zusätzliche Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben ist das 39 m<sup>2</sup> große Zimmer das als Studio oder kleines Apartment genutzt werden kann.

Im Kellergeschoß stehen neben Heiz-, Wasch- und Abstellraum zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die individuell nutzbar sind.

Die technische Ausstattung des Hauses erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Energieeffizienz: Die nachträglich installierte Photovoltaikanlage (Jahr 2013) liefert jährlich rund 15.000 kWh Strom. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solarthermie unterstützt. Eine zuverlässige Ölzentralheizung mit einem Jahresverbrauch von ungefähr 3.500-3.700 Litern (lt. Eigentümerangabe) sorgt zusammen mit einer Aufdachdämmung für ein angenehmes Raumklima.

Diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Gerne stellen wir Ihnen nähere Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ???????????????? ??? ????????

- 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

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ??? ??? ??? ??????????

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 Käuzischen 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

???????? ?????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25201118 - 93437 Furth im Wald

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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