

Furth im Wald / Lixenried

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit offenem Wintergarten und herrlicher Gartenanlage

????????? ??????????: 25201110



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

???? ??????: 269.900 EUR • ??????????: ca. 190,84 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.163 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 25201110                  |
| ???????????         | ca. 190,84 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ????????????? ?????       |
| ?????????           | 6                         |
| ????????????? ???   | 4                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 2                         |
| ????? ????????????? | 1972                      |
| ????? ????????????? | 2 x ??????                |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????  | 269.900 EUR                                                                           |
| ?????         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????     | ????????????????????                                                                  |
| ????????????? | ??????????                                                                            |
| ????????      | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????          |

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 120.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.10.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1986           |

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



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



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ?????????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



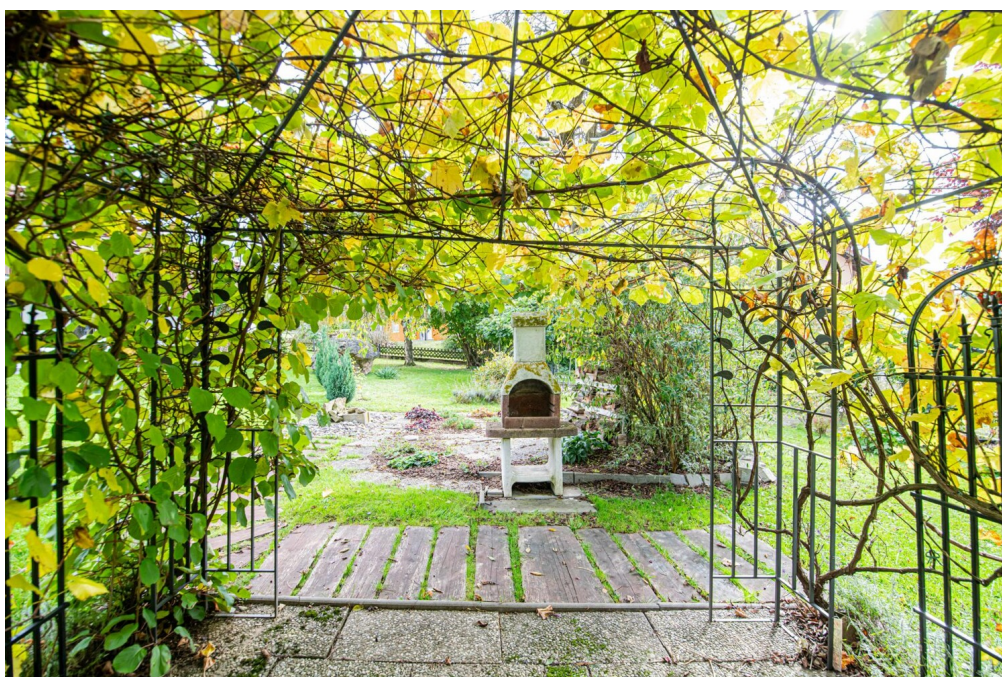
??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????? : 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ?????????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????? : 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ?????????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ??????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ???????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????? : 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

?? ????????



??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 1.163 m<sup>2</sup> Fläche viel Platz für Ihre individuellen Wünsche bietet. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder, eignet sich dieses Haus besonders für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach ausreichend Raum und Funktionalität.

Das freistehende Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoss, das auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann, sowie ein Erdgeschoss. Die Ausstattungsqualität ist gut gehalten, was Ihnen die Möglichkeit lässt, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Die umweltfreundliche Solaranlage zur Warmwasserbereitung senkt laufende Kosten und sorgt für zeitgemäßes, ressourcenschonendes Wohnen. Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung, wodurch auch an kälteren Tagen stets eine angenehme Raumtemperatur gewährleistet ist.

Im Kellergeschoss finden Sie einen großzügigen Heizraum sowie weitere praktische Räumlichkeiten. Neben einer abgeschlossenen Küche bietet das Kellergeschoss drei zusätzliche Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Dusche sorgt dafür, dass auch auf dieser Etage alle wichtigen Funktionen abgedeckt sind. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einer Garderobe. Ein separates Gäste-WC steht für Sie und Ihre Gäste bereit. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Das anliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Tageslicht. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich das Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, die beide einen angenehmen Rückzugsort darstellen.

Besonders hervorzuheben ist die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Hier punktet die großzügig, angelegte Gartenanlage, die vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten im Grünen bietet. Hier lassen sich spielende Kinder gut beobachten oder entspannte Stunden im Freien verbringen. Ein zusätzlicher Geräteschuppen erleichtert die Aufbewahrung von Gartengeräten sowie Fahrrädern. Die praktische Doppelgarage sorgt besonders an Regentagen für Komfort und bietet gleichzeitig genügend Platz für Fahrzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage stellt eine solide Basis für zahlreiche Wohnformen dar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind meist innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Das Haus bietet sowohl Familien mit Kindern als auch Paaren oder Pendlern eine praktische Lösung und punktet durch seinen flexiblen Grundriss.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, die dieses Haus für Ihre Zukunft bereithält. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich vorzustellen.

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

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

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

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

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

??????? ???????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

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.

??????? ?????????: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

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

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)