

Furth im Wald

Gemütliches Eigenheim mit Terrasse und kleinem Garten

????????? ??????????: 25201114



www.von-poll.com

???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 90,58 m² • ?????????: 2 • ?????? ????: 334 m²

??????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

???????? ??????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201114	????? ???????	220.000 EUR
????????????	ca. 90,58 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	1		
???????????	1		
????? ??????????????	1950	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	135.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

???????? ?????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



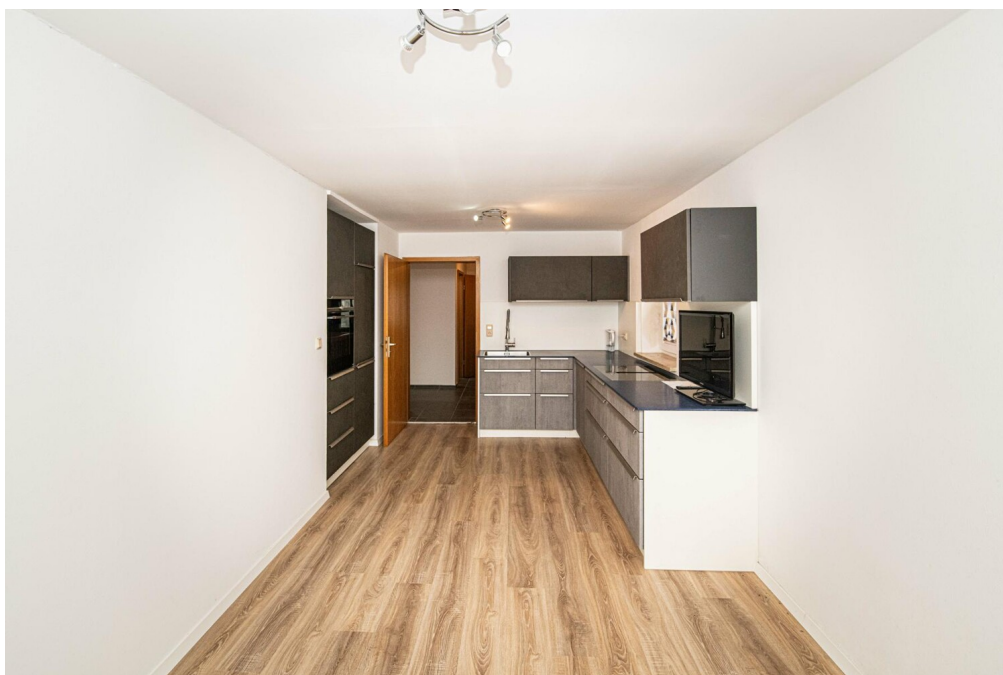
???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ??: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ??: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ?????????



???????? ??: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



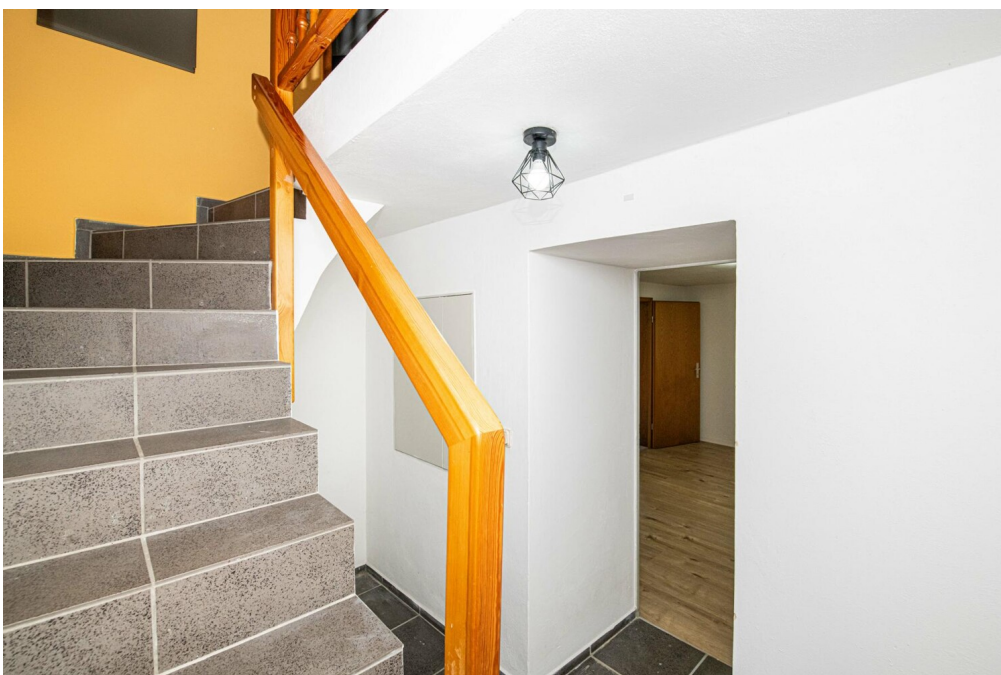
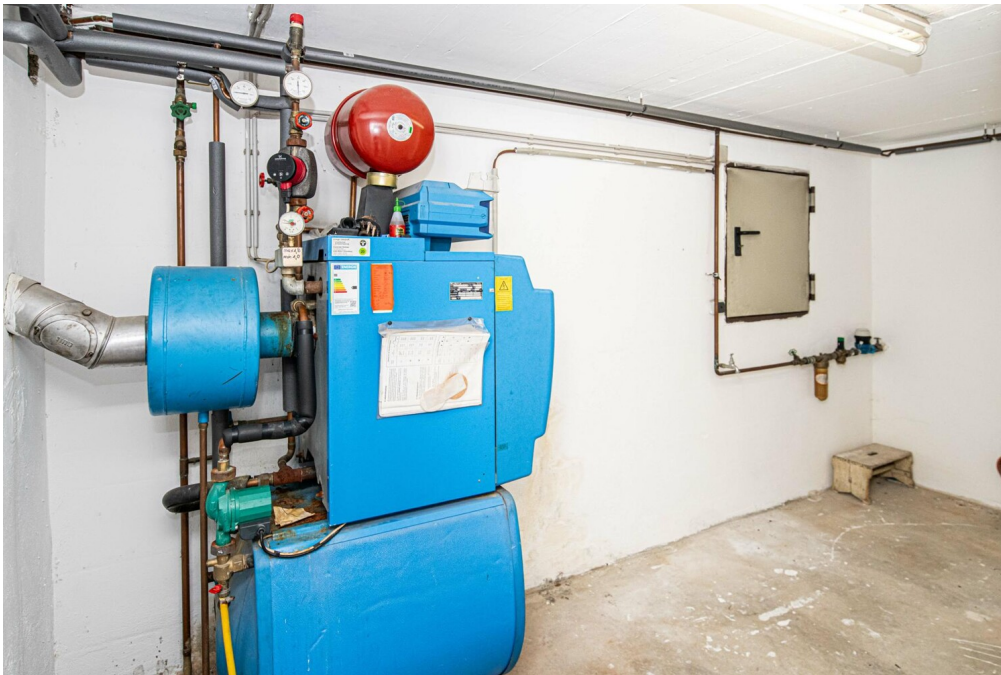
???????? ?????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

?? ?????????



??????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 90,58 m² und einem Grundstück von etwa 334 m². Erbaut im Jahr ca. 1950, befindet sich das Haus in einem vollständig fertiggestellten Zustand und zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung aus, die sowohl Singles als auch Paare anspricht.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in einen praktisch geschnittenen Windfang, der als Eingangsbereich dem Haus zusätzlichen Stauraum verleiht und einen gelungenen Übergang zum Innenbereich bildet. Hier befindet sich auch das Gäste-WC, das gerade bei Besuchern für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Herzstück des Hauses ist das Wohnzimmer im Erdgeschoss. Große Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Außenbereich mit dem Innenleben des Hauses verbindet und Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Haus verfügt zudem über einen Dachboden, der als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem weiteren Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum dienen kann, auch das Badezimmer mit Dusche und der Heizraum. Ein separater Eingang ermöglicht Ihnen weiteren Komfort! Das Haus wird über eine zentral installierte Heizungsanlage beheizt, was für zuverlässige und gleichmäßige Wärme in allen Räumen sorgt.

Zur Immobilie gehört eine Garage, die zugleich als Scheune dient und Platz für ein Fahrzeug sowie für Gartengeräte und Fahrräder bietet. Der angrenzende, kleine Garten lädt zum Verweilen und zur individuellen Gestaltung ein.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs aus.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

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

??????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

Erneuerungen am Haus:

- Dach
- Küche
- Fliesen
- Elektro
- Fenster
- Vordach
- Außenputz
- Innenausbau
- Heizung Sanitär
- Türen Dachboden

??????? ?????????: 25201114 - 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 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

??????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25201114 - 93437 Furth im Wald

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

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

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

www.von-poll.com