

#### **Furth im Wald**

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

Codice oggetto: 25201118



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 312,09 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



#### A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201118
Superficie netta	ca. 312,09 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile



#### Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	94.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995













































































































#### Una prima impressione

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 Geschosshöhe versetzt und durch offene Treppen miteinander verbunden, was eine offene Wohnatmosphäre schafft.

Auf einem ca. 970 m² großen Grundstück, das zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung offenlässt, bietet das im Jahr 1995 fertiggestellte Gebäude mit ca. 312 m² 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 m² 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 (It. 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!



#### Dettagli dei servizi

- 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



#### Tutto sulla posizione

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 kmStraubing: ca. 62 kmDeggendorf: ca. 71 kmRegensburg: ca. 80 km

- Prag: ca. 164 km



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0 E-Mail: cham@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com