

Furth im Wald / Lixenried

Casa indipendente adatta alle famiglie con veranda aperta e splendido giardino

Codice oggetto: 25201110



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 269.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190,84 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.163 m²

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201110
Superficie netta	ca. 190,84 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	120.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



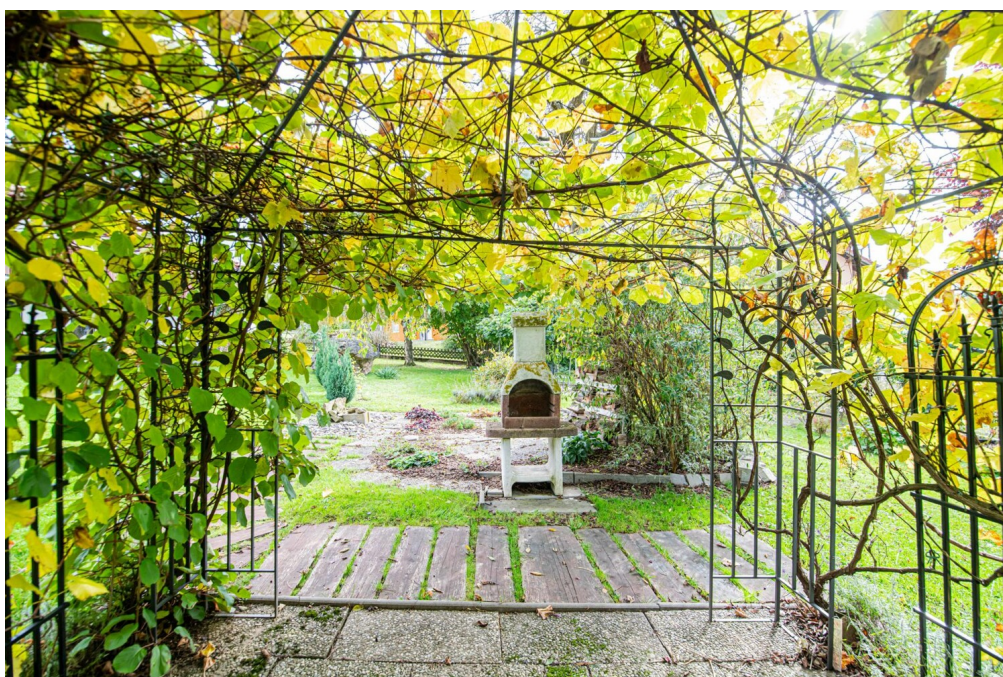
Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



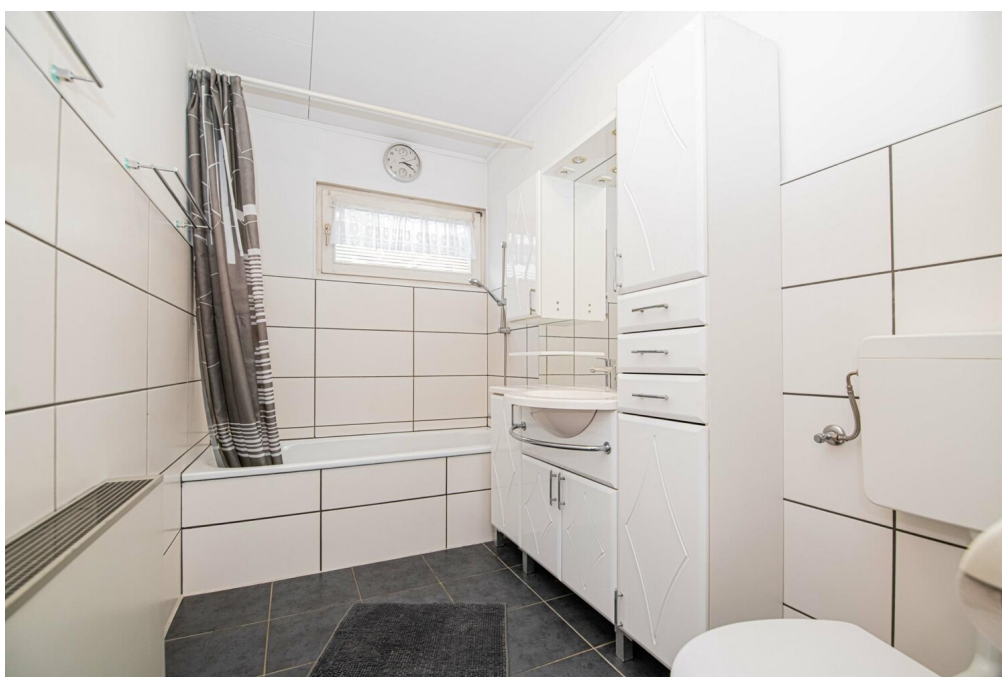
Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



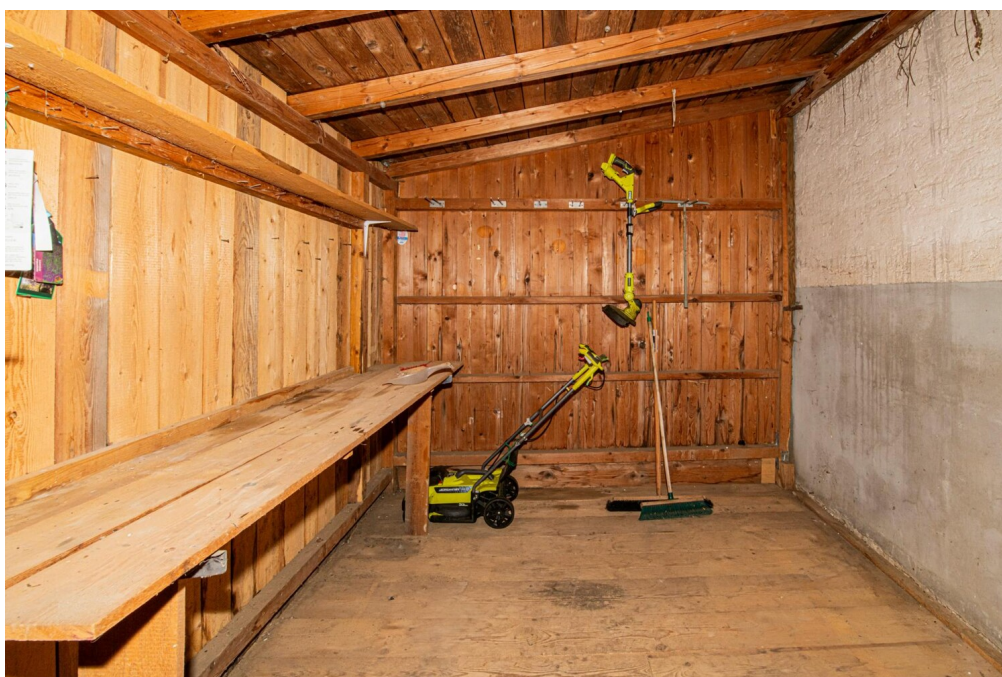
Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

La proprietà



Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

Una prima impressione

Benvenuti in questa casa indipendente, costruita nel 1972, situata su un ampio terreno di circa 1.163 m², che offre ampio spazio per soddisfare le vostre esigenze individuali. Con un totale di sei locali, di cui quattro camere da letto e due bagni, questa casa è particolarmente adatta a famiglie o coppie che cercano molto spazio e funzionalità. L'edificio indipendente comprende un seminterrato, che potrebbe essere utilizzato anche come appartamento indipendente, e un piano terra. Gli infissi e gli accessori di alta qualità consentono di personalizzare e modernizzare la casa a proprio piacimento. L'impianto solare termico ecologico per l'acqua calda riduce i costi di gestione e garantisce una vita moderna ed efficiente in termini di risorse. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce una temperatura ambiente confortevole anche nelle giornate più fredde. Il seminterrato dispone di un ampio locale caldaia e di altri pratici ripostigli. Oltre a una cucina separata, il seminterrato offre altri tre locali che possono essere utilizzati in modo flessibile. Un bagno con doccia garantisce la presenza di tutti i comfort essenziali anche a questo piano. Da qui si accede direttamente a una terrazza che invita a soffermarsi. Il piano terra vi accoglie con un ingresso e un bagno di servizio. Un bagno di servizio separato è a vostra disposizione. La zona giorno, pranzo e cucina open space costituisce il fulcro della casa. Il bagno adiacente è dotato di vasca e luce naturale. Sempre al piano terra si trovano la camera da letto principale e una cameretta per bambini, entrambe accoglienti e confortevoli. Un punto forte è la terrazza coperta con accesso diretto al giardino. Il giardino, ben curato, è un vero gioiello e offre diverse opportunità per godersi il verde. Qui potrete facilmente osservare i bambini giocare o trascorrere ore di relax all'aperto. Un ulteriore capanno da giardino consente di riporre facilmente attrezzi da giardino e biciclette. Il pratico garage doppio offre comfort, soprattutto nelle giornate di pioggia, e offre ampio spazio per veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. La tranquilla e consolidata zona residenziale offre una solida base per diverse soluzioni abitative. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono solitamente facilmente raggiungibili. Questa casa offre una soluzione pratica per famiglie con bambini, coppie e pendolari, e vanta una planimetria flessibile. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e lasciatevi ispirare dalle possibilità che offre per il vostro futuro. Non vediamo l'ora di mostrarvi la casa di persona. Su richiesta, potrete anche effettuare un tour virtuale a 360 gradi della proprietà comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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 km
- Straubing: ca. 62 km
- Deggendorf: ca. 71 km
- Regensburg: ca. 80 km
- Pilsen: ca. 70 km

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 120.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25201110 - 93437 Furth im Wald / Lixenried

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