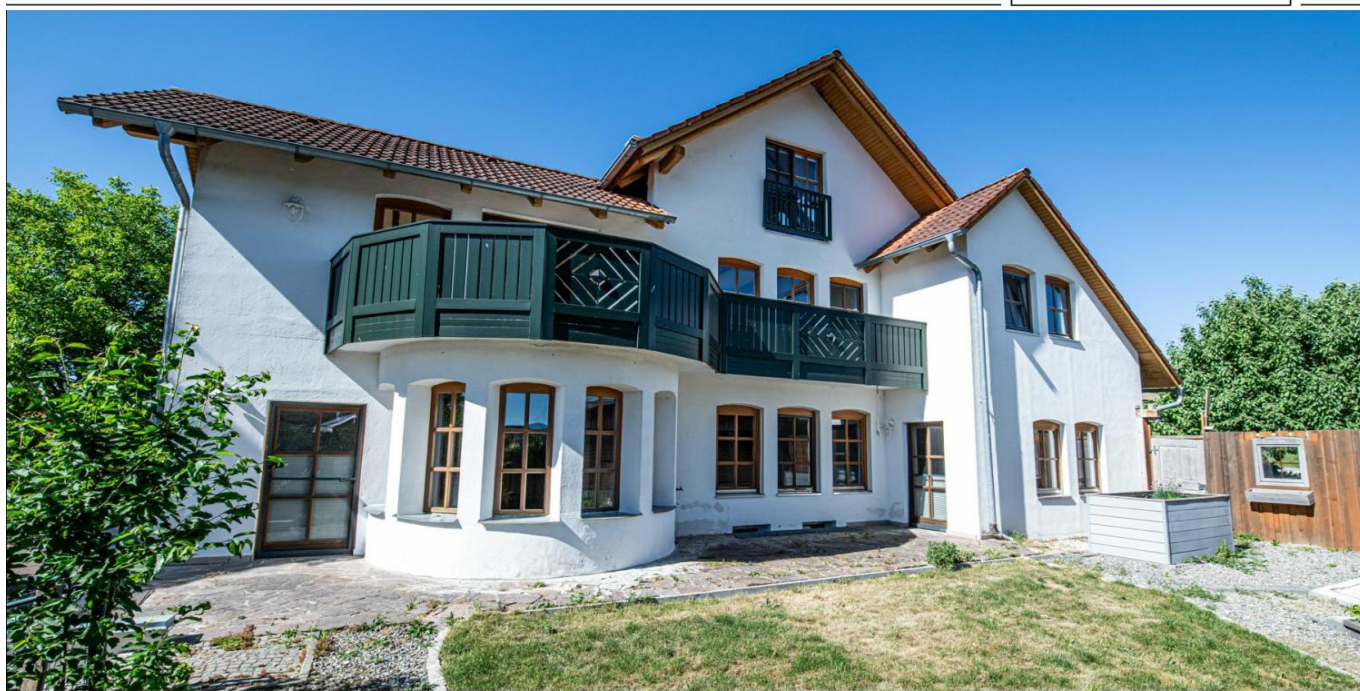


Schönthal / Döfering

Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach mit zwei separaten Eingängen

Codice oggetto: 26201051



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 409.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 313,95 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 445 m²

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

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

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto | 26201051 |
| Superficie netta | ca. 313,95 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 10 |
| Camere da letto | 8 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1994 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport |

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto | 409.900 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 21 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

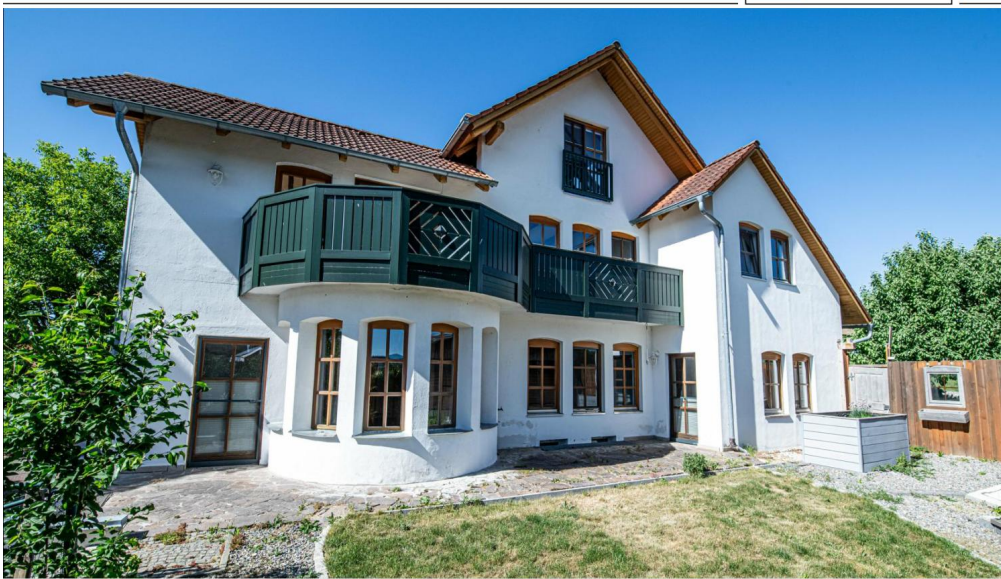
Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Dati energetici

| | | | |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Pellet | Consumo finale di energia | 80.10 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.06.2035 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Pellet | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024 |

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

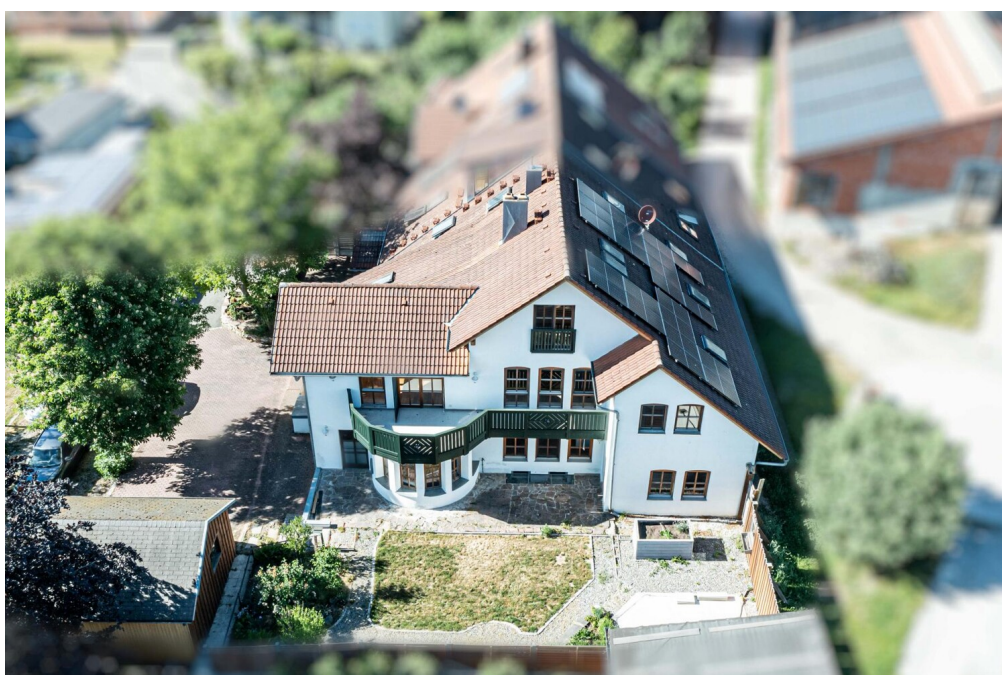
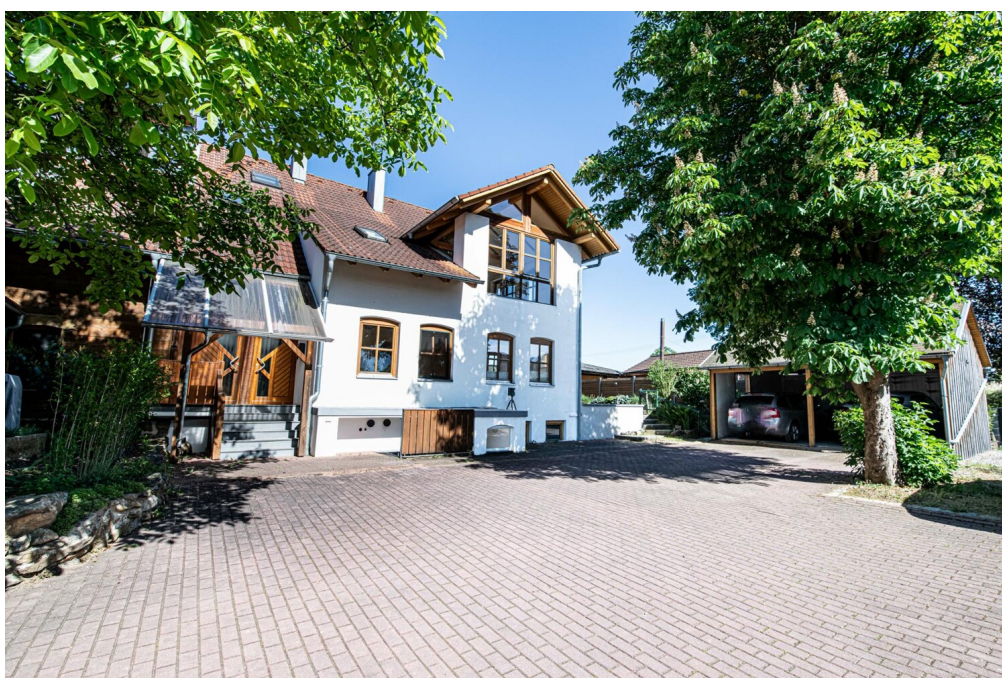
Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



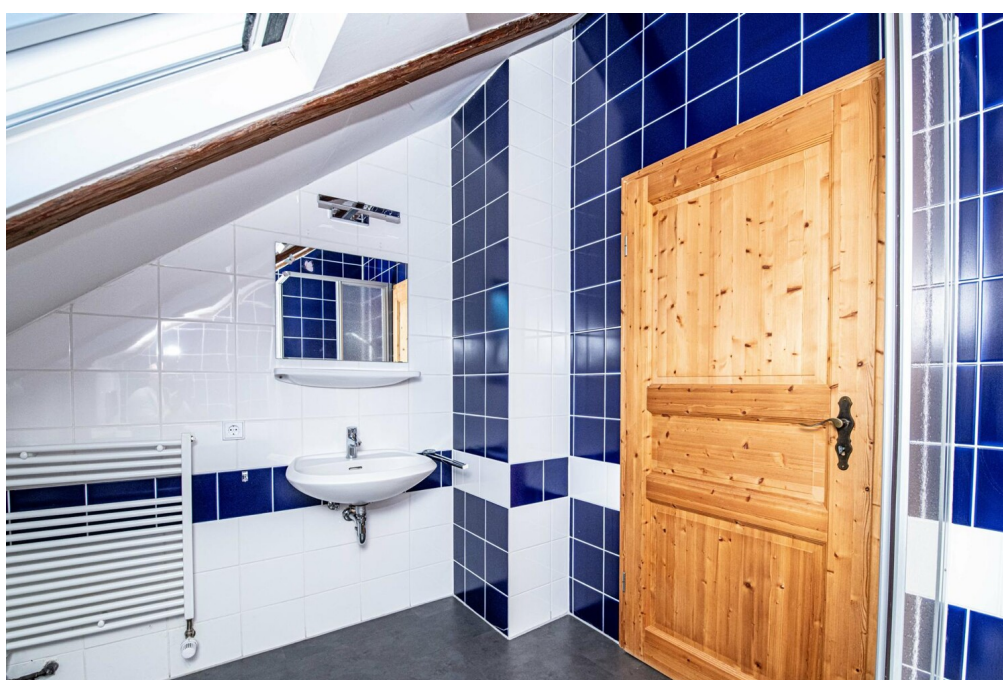
Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



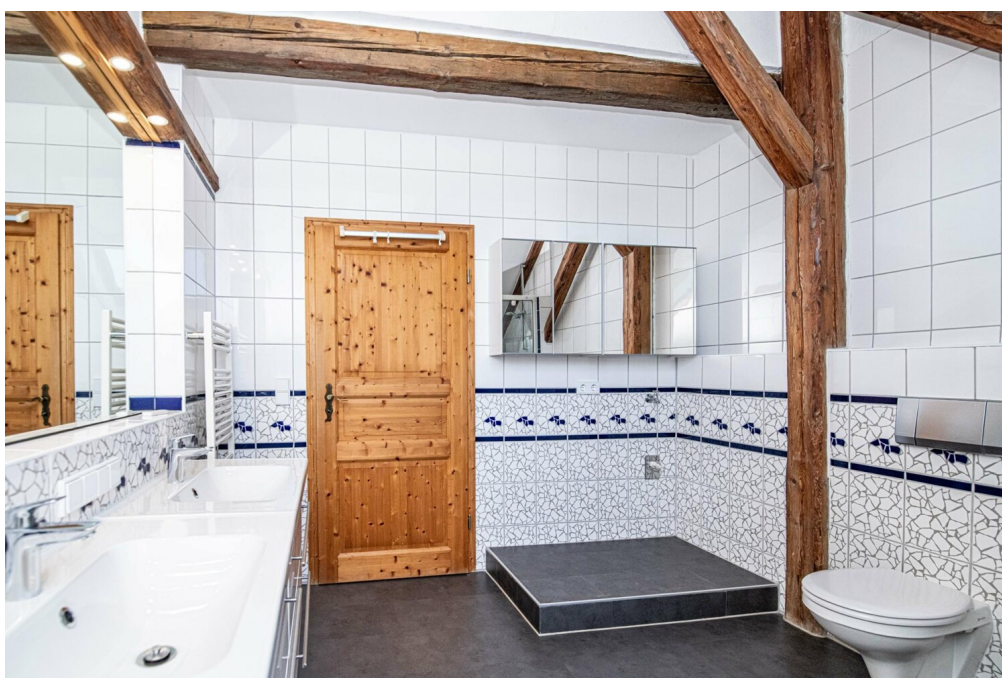
Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



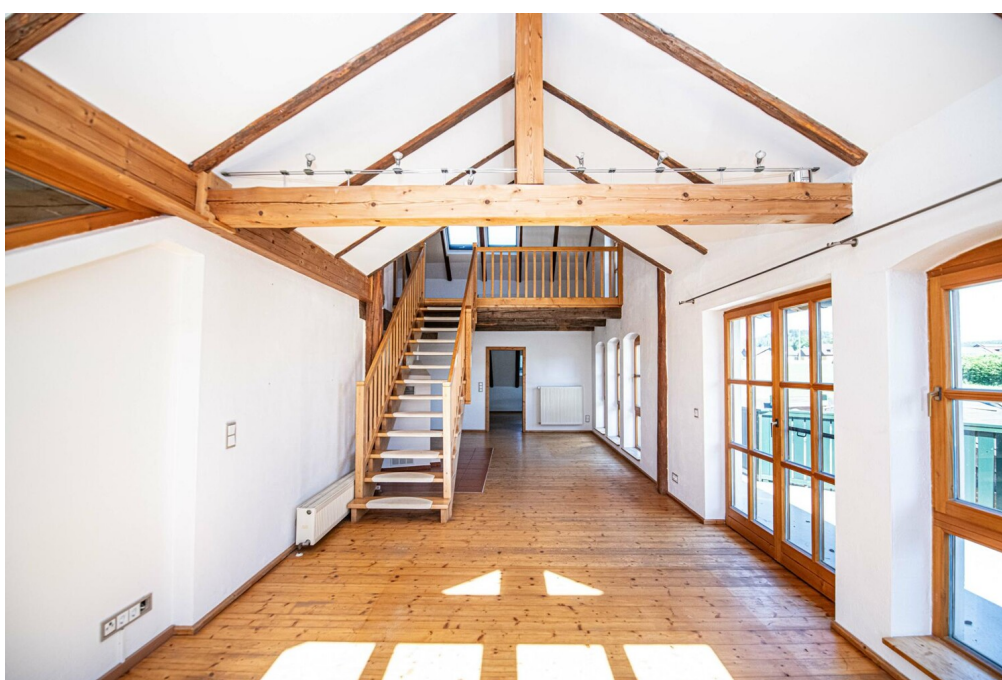
Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà



Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



Mario Aschenbrenner
Geschäftstelleninhaber

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem
vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.



Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin -
wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.



Viele geprüfte
Kaufinteressenten
bereits vorhanden



Schnelle und
diskrete Vermarktung
möglich



Kostenlose &
unverbindliche
Bewertung



Persönliche Betreuung
vom ersten Gespräch
bis zum Abschluss



**Jetzt unverbindlich
beraten lassen!**

0171 - 721 96 56
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien
werden verkauft,
bevor sie online
erschienen.
Verpassen Sie
diese Chance
nicht!

 Fuhrmannstraße 3
93413 Cham
 cham@von-poll.com
 www.von-poll.com/cham

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie in Schönthal / Döfering vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Wohnambiente. Auf rund 314 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Eingängen, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die offene und großzügige Raumgestaltung. Helle Räume, große Fensterflächen sowie sichtbare Holzbalken verleihen den Wohnbereichen einen besonderen Charme und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Holzelemente und die harmonische Kombination aus traditionellen und modernen Ausstattungsmerkmalen unterstreichen den individuellen Charakter dieser Immobilie.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Raum für den täglichen Bedarf. Mehrere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche sorgen für hohen Wohnkomfort.

Auch die Wohneinheit im Obergeschoss bietet großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume. Neben einer separaten Küche und mehreren Zimmern steht ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das ausgebaute Dachgeschoss. Die großzügige Galerie mit sichtbaren Dachbalken und mehreren Dachflächenfenstern schafft ein einzigartiges Wohngefühl und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum – hier können individuelle Wohnideen verwirklicht werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Das teilweise unterkellerte Haus bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen sowie den

Heizraum. Zwei Carport-Stellplätze sorgen für komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Die 2024 auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung und kann langfristig zur Senkung der Energiekosten beitragen.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexibler Nutzbarkeit und dem besonderen Wohncharakter macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Dieses attraktive Immobilie überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die großzügigen Platzverhältnisse und die gelungene Verbindung aus Wohnkomfort und Funktionalität. Eine Immobilie mit viel Potenzial für Familien, Kapitalanleger und alle, die Wert auf ein besonderes Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Döfering in einer ruhigen Anliegerstraße. Das direkte Umfeld ist ländlich geprägt und eingebettet in die reizvolle Natur des Naturparks Oberer Bayerischer Wald.

Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe, naturnahem Wohnen mit großer Erholungsqualität.

Die Entfernung zum Ortskern von Schönthal beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Schönthal in Bayern besticht als idyllische ländliche Gemeinde, die mit ihrer stabilen und jungen Bevölkerung sowie einer niedrigen Bevölkerungsdichte ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die harmonische Verbindung aus moderner Infrastruktur und viel Grünfläche bietet eine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Raum für eine gesunde Entwicklung der Familie garantiert.

Die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Grund- und Montessori-Schulen, ermöglicht Kindern eine optimale Förderung in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen eine Bäckerei sowie eine Metzgerei zur Verfügung.

Entfernungen zu Nachbargemeinden:

Rötz ca. 8 km

Cham ca. 15 km

Waldmünchen ca. 10 km

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

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