Tirschenreuth

# Neuwertige moderne Landvilla mit exklusiver Ausstattung

***CODICE OGGETTO: 23230027***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.100.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 369,53 $m^2$ • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.023 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**


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

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23230027 |
| Superficie netta | ca. 369,53 m² |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2022 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.100.000 EUR |
| Casa | Casa rurale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 516 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | ERDWAERME |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.01.2034 |
| Fonte di alimentazione | Calore geotermico |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 10.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

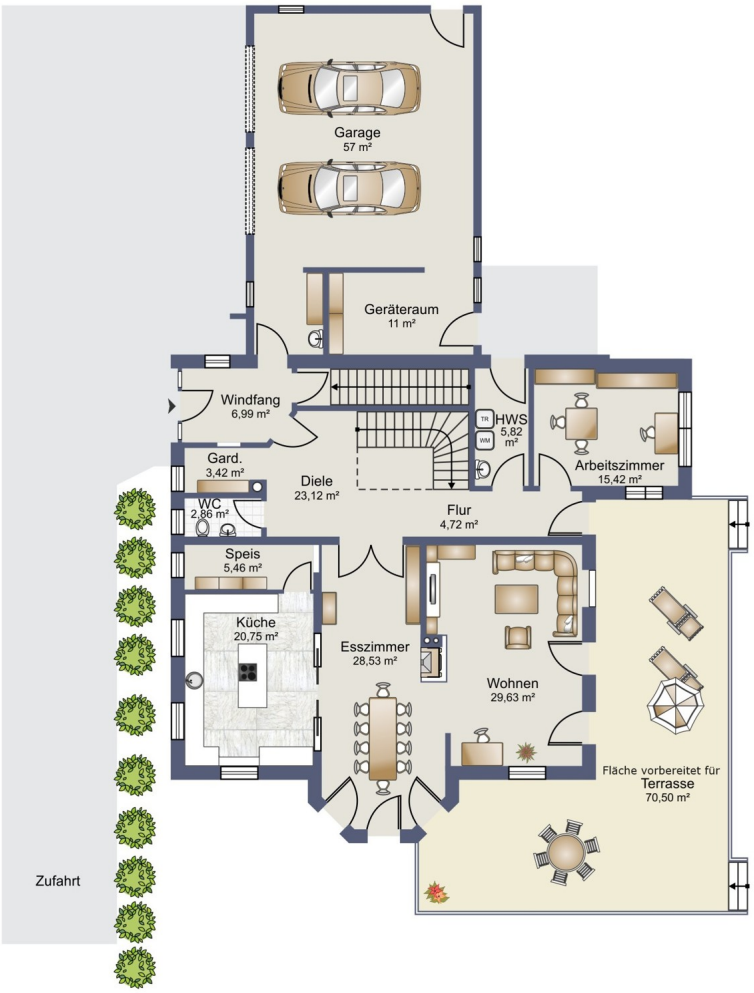
# La proprietà

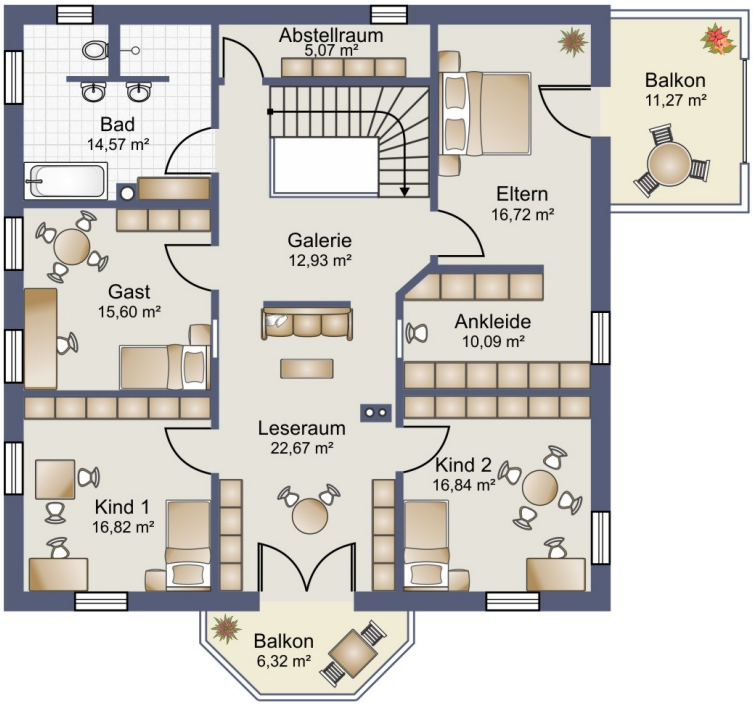
**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

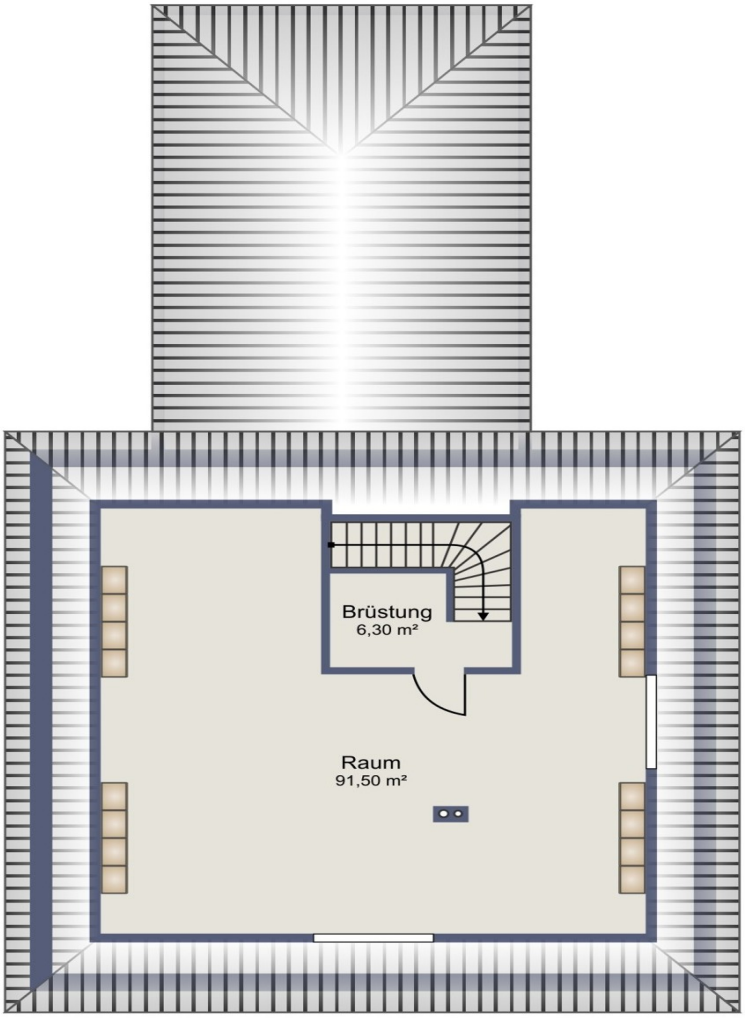
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Planimetrie




Abstellraum
5,07 m²
Balkon
11,27 m²
Bad
14,57 m²
Eltern
16,72 m²
Galerie
12,93 m²
Gast
15,60 m²
Ankleide
10,09 m²
Leseraum
22,67 m²
Kind 2
16,84 m²
Kind 1
16,82 m²
Balkon
6,32 m²


Brüstung
6,30 m²
Raum
91,50 m²

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Una prima impressione

Das herrschaftliche Anwesen liegt in einer attraktiven Kleinstadt (ca. 7000 Einwohner) rund 20 km nördlich von Tirschenreuth. Die Kreisstadt ist somit in ca. 15 Minuten zu erreichen. Zum Verkauf steht eine geräumige Landhausvilla mit hochwertiger Ausstattung und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3053 m². Die Immobilie wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und präsentiert sich in einem absoluten neuwertigem Zustand. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre auf. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Zusätzlich bietet noch der beheizte Keller Platz für Hobbys. Durch das harmonische Zusammenspiel von modernem Design und hochwertigen Materialien vermittelt das Haus ein exklusives Ambiente. Im Erdgeschoss findet sich der zentrale Lebensbereich, bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Panorama Kamin und einer angrenzenden, top ausgestatteten Küche. Hier können kulinarische Meisterwerke entstehen, während sich die Familie oder Gäste an der dazugehörigen Kochinsel versammeln können. Ein großer Tisch findet ausreichend Platz im lichtdurchfluteten Erker. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsort für die Familie. Hier ist für die Eltern der Schlafbereich mit Zugang zum Balkon und begehbarer Ankleide vorgesehen. In dem großzügigen Badezimmer, das mit einer Badewanne, WC, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet ist, findet die ganze Familie Platz. Zusätzlich gibt es drei weitere Schlafzimmer, eine Leseecke mit Zugang zum Balkon. Im ausgebauten Dachgeschoss können Sie auf rund 91 m² Ihrer Arbeit nachgehen oder einem weiteren Kind eine Schlafmöglichkeit bieten. Im Keller sind die Anschlüsse für die Sauna inklusive Dusche und WC bereits vorgesehen. Der Wäscheschacht führt vom Obergeschoss über das Erdgeschoss in den Hauswirtschaftsraum im Keller. Der gesamte Keller ist beheizt und mit Fenstern ausgestattet. Hier kann man in Ruhe seinen Hobbys nachgehen. Das Haus ist mit einem Smart Home System und elektr. Rollos ausgestattet. Beheizt wird mittels einer Sole-Wasser-Wärmepumpe. Zur Immobilie gehört zudem eine geräumige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und weiteren Stauraum ermöglicht. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und eröffnet den zukünftigen Eigentümern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Fertigstellung. Der Garten hat eine Regenwasserzisterne von 3000 Litern und die Leitungen für ein elektrisches Gartentor sind bereits verlegt. Hinterm Haus besteht noch die Möglichkeit einen Pool anzulegen. Außensteckdosen und Wasseranschlüsse sind überall angebracht. Die Lage des Hauses ist ländlich und ruhig, ideal für alle, die eine Oase der Ruhe suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas/Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag als äußerst angenehm gestaltet. Die Kleinstadt bietet ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Sportstätten,

sowie Hallen- und Freibad sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad durch die angrenzende Parkanlage erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein exklusives Angebot für all diejenigen, die auf der Suche nach einem hochwertig ausgestatteten Einfamilienhaus mit großem Grundstück in einer ländlichen und dennoch gut angebundenen Lage sind. Diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der hochwertigen Immobilie überzeugen. Gerne stellen wir Ihnen einen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Dettagli dei servizi

- Küche mit Kochinsel und Speis
- Gästetoilette und Garderobe im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht in zwei Etagen
- Panorama Kamin
- Smart Home System
- Elektrische Rollläden
- Anschlüsse für Sauna inkl. Dusche und WC
- Regenwasserzisterne von 3000 Liter
- Maßangefertigte Echtholzmöbel im Bad
- Hintertür mit Fingerabdruckscanner
- Echtholztreppe
- Dachstudio
- Schiffsböden im Obergeschoss
- Zwei Kamine
- Außensteckdosen und Wasseranschlüsse

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Tutto sulla posizione

Die Kreisstadt Tirschenreuth fasziniert sowohl mit seiner historischen Altstadt, als auch mit etlichen modernen Komponenten. Sie ist nur wenige Kilometer von der bayerisch-tschechischen Grenze entfernt. Neben weitläufigen Waldgebieten und der "Tirschenreuther Teichpfanne" mit mehr als 3.000 Teichen erwarten dich hier Ruhe und Entspannung in unberührter Natur, Entdeckungstouren zu spannenden Kulturdenkmälern und erlebnisreiche Tage für die ganze Familie.

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 10.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

# Partner di contatto

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

Stefanie Schubert

Nürnberger Straße 1  Schwandorf
E-Mail: schwandorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com