

Tirschenreuth

## Nuvissima villa di campagna moderna con caratteristiche esclusive

**Codice oggetto: 25230002**



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 369,53 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.023 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25230002 - 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: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25230002	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 369,53 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2022	Superficie lorda	ca. 516 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	10.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.01.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

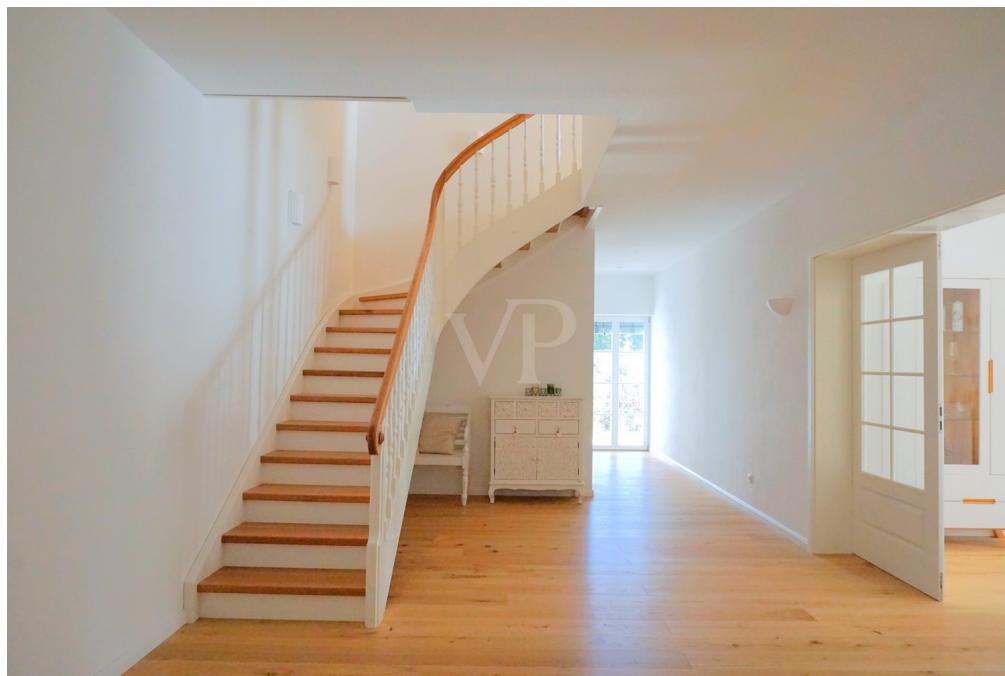
Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## La proprietà



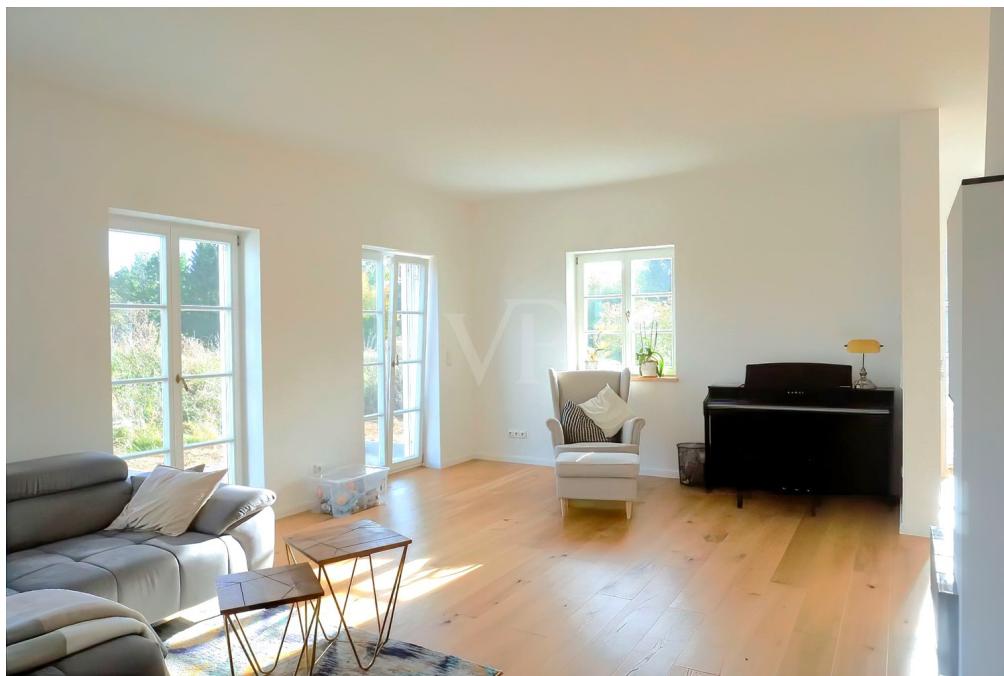
Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## La proprietà



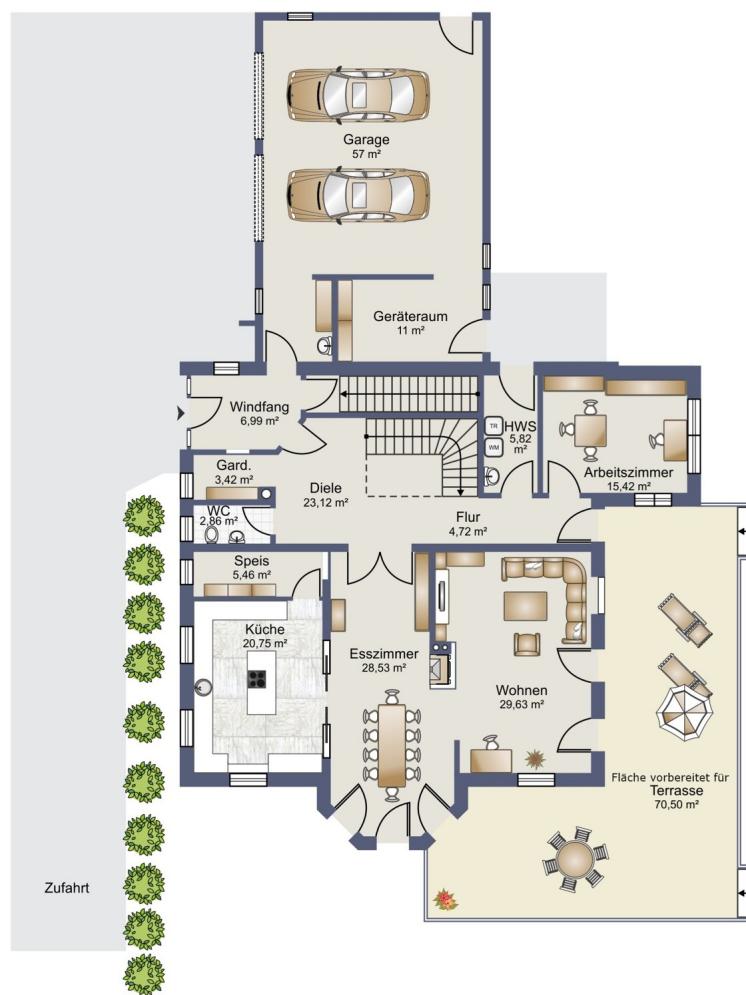
Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

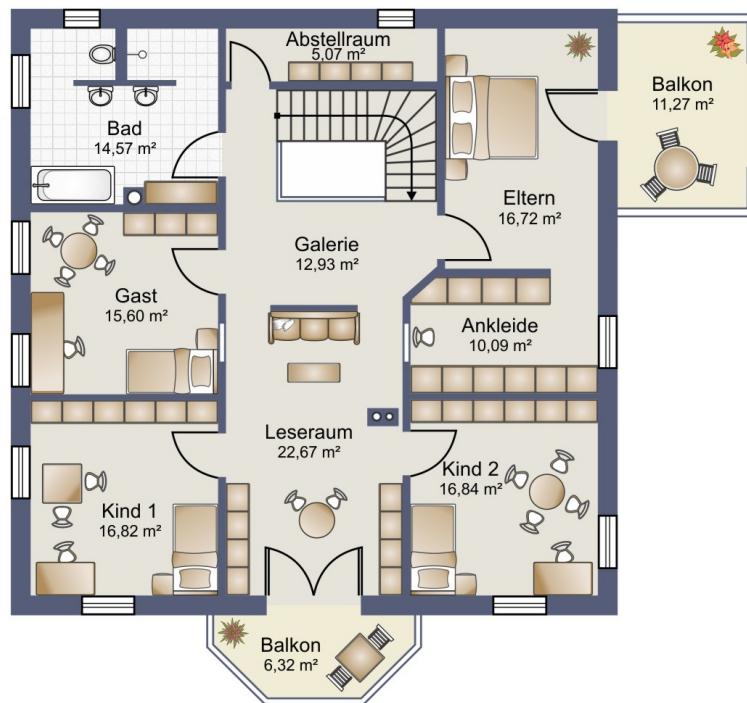
## La proprietà

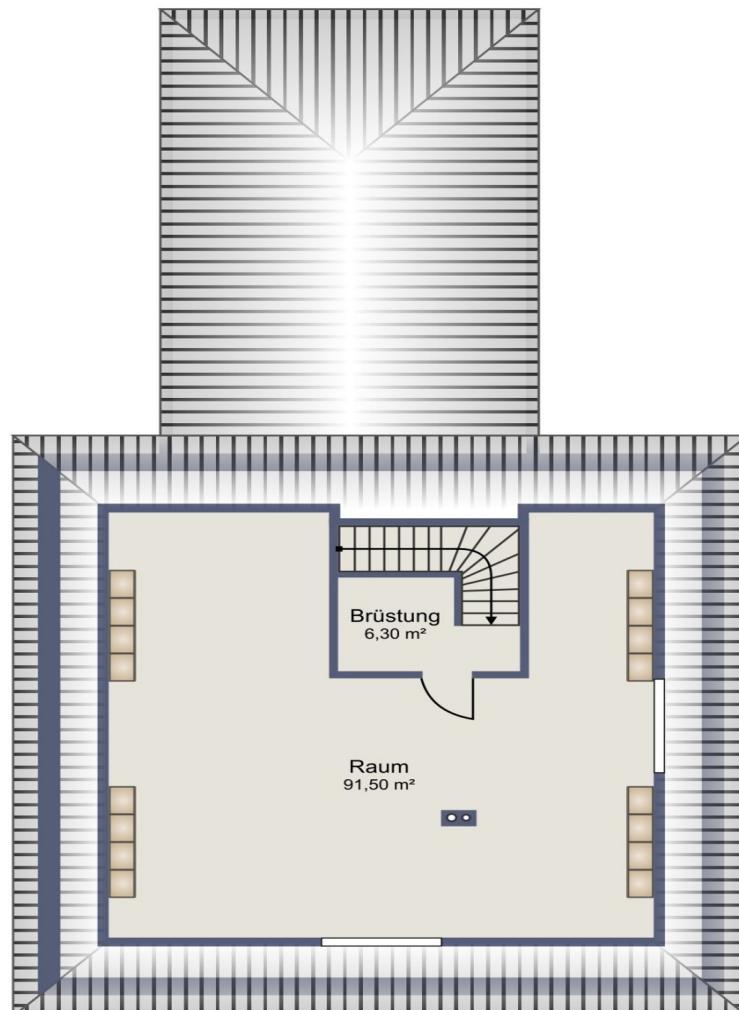


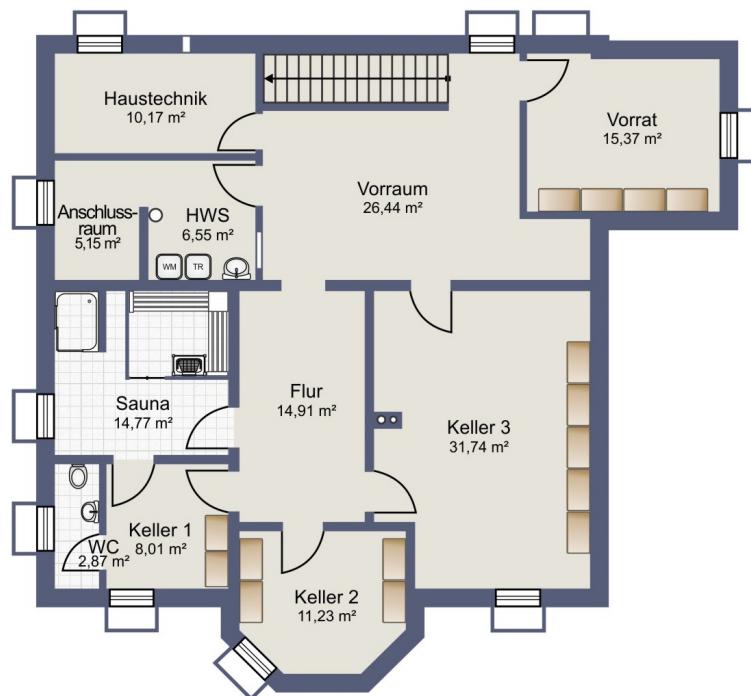
Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## Planimetrie









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: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## Una prima impressione

Questa signorile proprietà si trova in una graziosa cittadina (circa 7.000 abitanti) a circa 20 km a nord di Tirschenreuth. Il capoluogo distrettuale è raggiungibile in circa 15 minuti. In vendita una spaziosa villa di campagna con finiture di alta qualità e un imponente terreno di circa 3.053 m<sup>2</sup>. La proprietà è stata completata nel 2022 e si presenta in condizioni assolutamente perfette. Entrando nella casa, si rimane subito colpiti dall'atmosfera generosa e luminosa. L'intera superficie abitabile si estende su tre piani e offre ampio spazio per una famiglia. Inoltre, il seminterrato riscaldato offre spazio per gli hobby. L'armoniosa combinazione di design moderno e materiali di alta qualità crea un'atmosfera esclusiva. Il piano terra comprende la zona giorno centrale, composta da un ampio soggiorno con camino panoramico e una cucina adiacente completamente attrezzata. Qui è possibile creare capolavori culinari, mentre la famiglia o gli ospiti possono riunirsi intorno all'isola della cucina. Un grande tavolo da pranzo trova posto comodamente nella luminosa vetrata. Al piano superiore si trova il rifugio privato della famiglia. Qui, la camera da letto dei genitori offre accesso a un balcone e una cabina armadio. L'ampio bagno, dotato di vasca, WC, doccia e doppio lavabo, offre ampio spazio per tutta la famiglia. Ci sono anche altre tre camere da letto e un angolo lettura con accesso al balcone. La mansarda ristrutturata offre circa 91 metri quadrati di spazio per lavorare o per ospitare un bambino in più. Il seminterrato è predisposto per una sauna, con doccia e WC. Un condotto per la lavanderia collega il piano superiore al piano terra e arriva fino al ripostiglio nel seminterrato. L'intero seminterrato è riscaldato e dotato di finestre, offrendo uno spazio tranquillo per gli hobby. La casa è dotata di un sistema di domotica e tapparelle elettriche. Il riscaldamento è fornito da una pompa di calore salamoia-acqua. La proprietà comprende anche un ampio garage doppio con spazio per due veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. L'ampio terreno offre ampio spazio per attività all'aperto e offre ai futuri proprietari numerose opzioni per personalizzare il paesaggio. Il giardino è dotato di una cisterna per l'acqua piovana da 3.000 litri e l'impianto elettrico per un cancello elettrico è già predisposto. C'è anche la possibilità di costruire una piscina dietro la casa. Prese elettriche esterne e allacciamenti idrici sono già installati in tutta la casa. La casa è situata in una tranquilla zona rurale, ideale per chi cerca un rifugio tranquillo. Negozi, asili nido e scuole sono tutti facilmente raggiungibili, rendendo la vita quotidiana estremamente comoda. La cittadina offre una vasta gamma di attività culturali e ricreative. Impianti sportivi, così come piscine coperte e all'aperto, sono facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta attraverso il parco adiacente. Nel complesso, questa proprietà si presenta come un'offerta esclusiva per chi cerca una casa indipendente di alta qualità, ben arredata e con un ampio terreno in una posizione rurale ma facilmente accessibile. Questa proprietà è un'opportunità unica per realizzare la casa



VON POLL  
REAL ESTATE

dei vostri sogni. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona questa proprietà di alta qualità. Saremo lieti di fornirvi un tour virtuale a 360 gradi. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25230002 - 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: 25230002 - 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: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 10.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25230002 - 95643 Tirschenreuth

## Partner di contatto

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

Stefanie Schubert

---

Nürnberg Straße 1, 92421 Schwandorf

Tel.: +49 9431 - 47 08 908

E-Mail: schwandorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)