

Furth im Wald

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lixenried

????????? ??????????: 24201025



www.von-poll.com

???? ??????: 150.000 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 457 m²

??????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ??? ??????

???????? ?????????	24201025	????? ??????	150.000 EUR
???????????	ca. 208 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	9		MwSt.) des
????????????? ???	8		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	3	?????????	?????????
????? ?????????????	1984	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ??????	?????????	?????????, ??????,
			??????????

???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????? ??????????

????????????????
??????????

VERBRAUCH

????? ???????????

?????

???????

144.20 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
???????? ???

05.04.2034

?????????????
?????????????

E

????? ???????????

?????

?????????????
?????????????
??????????

????? ?????????????
????????? ?? ??
?????????????
?????????????????

1984

???????? ??????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



??????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ?????????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ????????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ??: 24201025 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

??? ?????? ???????????

Das Mehrfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 208 m², verteilt auf 3 Etagen, auf einem Grundstück von ca. 457 m². Mit insgesamt 9 Zimmern (hiervon 8 Schlafzimmer) und 3 Badezimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder als Investitionsobjekt für Vermietungszwecke. Im EG befindet sich neben den beiden Garagen eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m², im Obergeschoss eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² und im Dachgeschoss nochmals 2 separate Einheiten jeweils mit Bad und mehreren Zimmern ausgestattet. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt - lt. den vorhandenen Plänen wurde 1984 ein Umbau sowie die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses vorgenommen. Zwischenzeitliche Renovierungen bzw. Sanierungen sind nicht bekannt. Die Immobilie ist seit längerer Zeit unbewohnt und daher wurde auch die Ölzentralheizung außer Betrieb genommen. Feuchtigkeitsschäden im Keller sind sichtbar und die Kellerräume befinden sich größtenteils im Rohbauzustand. Trotz des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen. Mit 2 Balkonen, einer Terrasse sowie der Gartenfläche um das Haus können im Außenbereich gemütliche Rückzugsorte geschaffen werden. Für handwerklich begabte Käufer oder Investoren bietet dieses Mehrfamilienhaus die Möglichkeit, eine solide Immobilie mit Potenzial zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

??????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

??? ??? ??? ???????????

Lixenried ist ein westlich gelegener Ortsteil von Furth im Wald in Richtung Gleißenberg mit ca. 450 Einwohnern. Furth im Wald befindet sich ca. 4 km vom Grenzübergang nach Tschechien entfernt und liegt an den Gewässern 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.

??????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 144.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ?????????: 24201025 - 93437 Furth im Wald

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com