Furth im Wald

Historisches Haus mit Praxisräumen und 3 Wohnungen in Toplage

??????? ????????: 25201001

???? ??????: 330.000 EUR • ?????????: ca. 226,57 m² • ???????: 17 • ?????? ???: 435 m²

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ??? ?????

??????? ????????	25201001
?????????	ca. 226,57 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	17
????????	3
???? ??????????	1888
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	330.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 142.37 m²
???????????? ?????	ca. 368 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	????		

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

www.von-poll.com

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

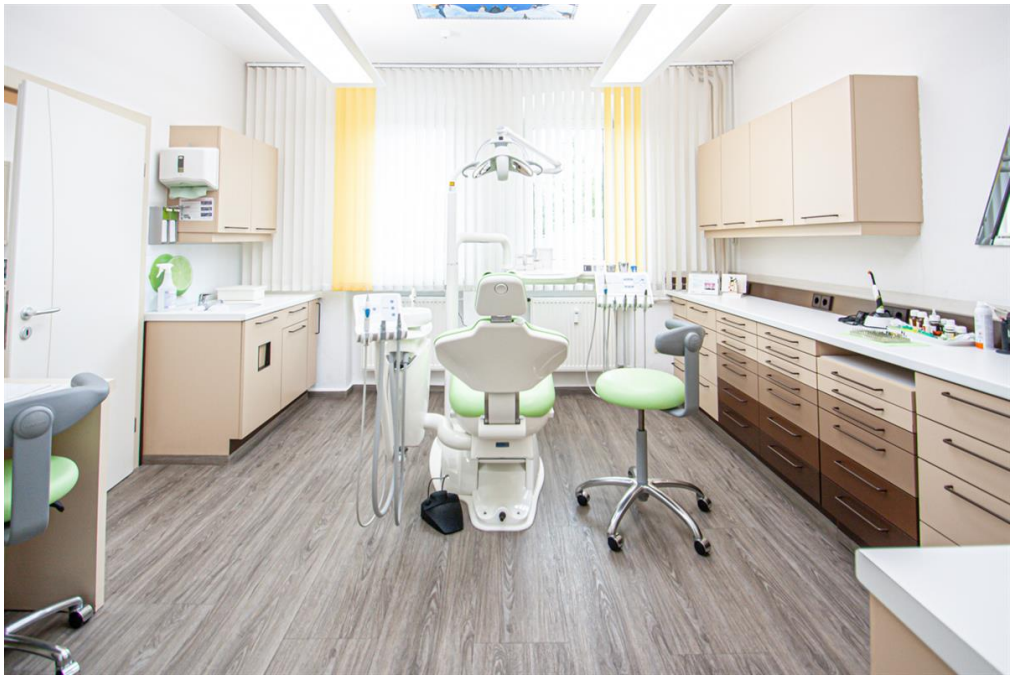
?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

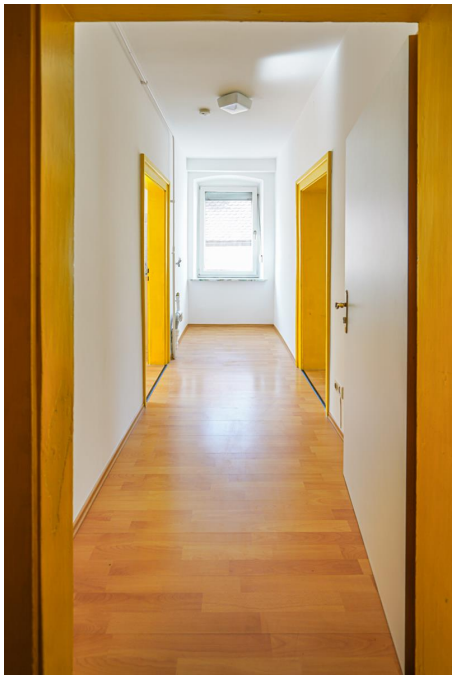
??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????



??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

?? ???????

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftsgebäude wurde um 1890 auf einem rd. 435 m² großem Grundstück erbaut und in den Jahren 1922, 1976 und 1980 teilweise umgebaut und aufgestockt. Mit einer Wohnfläche von ca. 226 m² im 1. Ober- und Dachgeschoss sowie einer Praxisfläche von ca. 142 m² im Erdgeschoss bietet die Immobilie viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Da keine Mietverhältnisse bestehen, kann die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ideen umgestaltet werden.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Einheiten. Im Erdgeschoss befand sich eine Zahnarztpraxis mit 3 Behandlungsräumen, Rezeption, Wartezimmer, Labor, Sozialraum, Röntgenraum und Büro. Im Obergeschoss sind zwei Wohnungen untergebracht: eine 2-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Duschbad/WC und Dachterrasse sowie eine 3-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Duschbad/WC und Balkon.
Das Dachgeschoss wurde für Wohnzwecke ausgebaut und umfasst ein Duschbad mit anschließendem Ankleidezimmer, ein separates WC, eine Wohnküche mit angrenzendem Zimmer, einen großzügigen Wohnbereich und einen Balkon. Die Immobilie verfügt über eine Ölzentralheizung, die mitsamt den Öltanks im Keller untergebracht ist.

Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine geschichtsträchtige Bauweise und den charmanten Zwerchgiebelbau an der Gebäudelängsseite. Die Teilunterkellerung mit Schienengewölbe sowie die Holzbalkenlage mit Weißdecke im Erdgeschoss und Obergeschoss verleihen dem Haus einen besonderen Charakter.
Zur Immobilie gehört zudem eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei besonders die denkmalgeschützte Architektur und die historischen Elemente hervorzuheben sind. Dank der gepflegten Instandhaltung und der modernisierten Heizungsanlage ist die Immobilie in einem guten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Käufer, die das Besondere schätzen.

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

- Ölzentralheizung Erneuerung Brenner 2023 und Wärmetauscher 2002
- Dacherneuerung 2018
- Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserunterstützung

Aufteilung:

EG:

Paxisräume mt ca. 142 qm Nutzfläche

OG:

3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, ca. 67 m² Wohnfläche

2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, ca. 47 m² Wohnfläche

DG:

3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche ca. 112,57 m²

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

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 lm

- Prag: ca. 164 km

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

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.

??????? ????????: 25201001 - 93437 Furth im Wald

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

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com