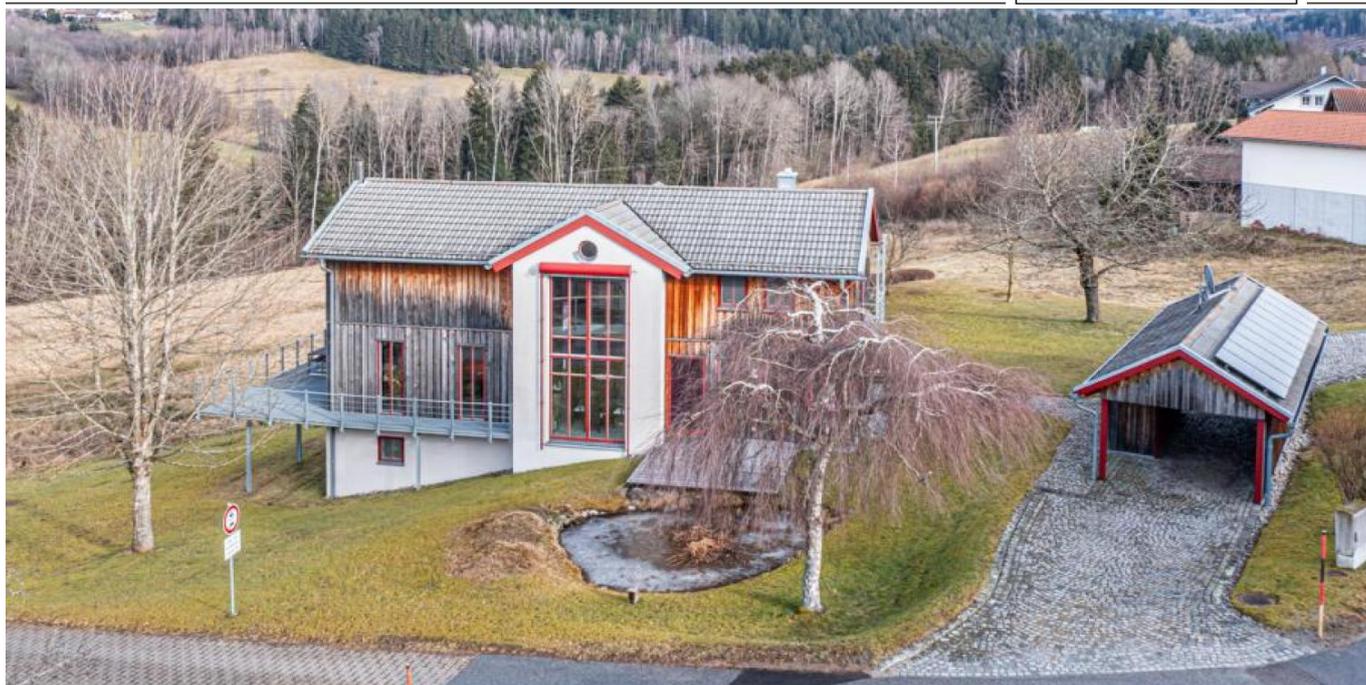


Lohberg / Schwarzenbach

Außergewöhnliches Architektenhaus mit Galerie und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 25201009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.443 m²

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

At a glance

Property ID	25201009	Purchase Price	469.900 EUR
Living Space	ca. 163 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1996		
Type of parking	2 x Car port		

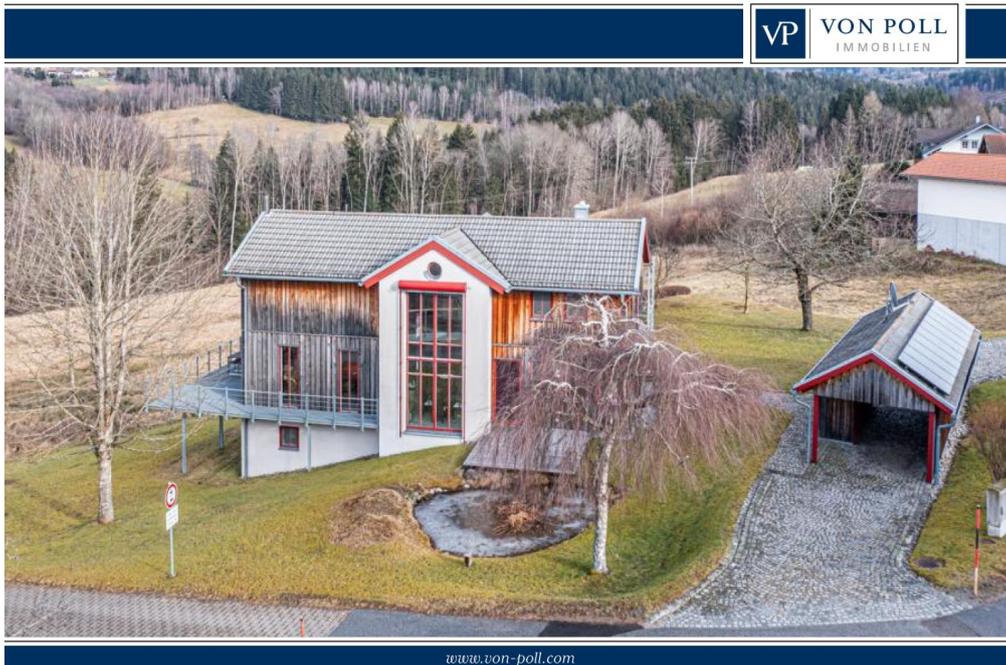
Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	87.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.02.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



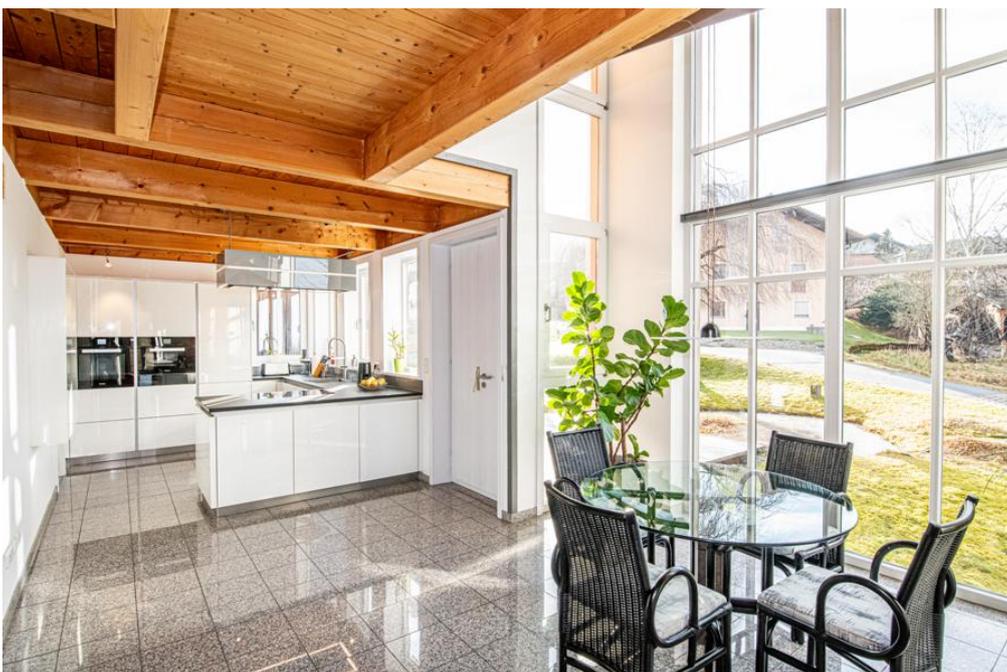
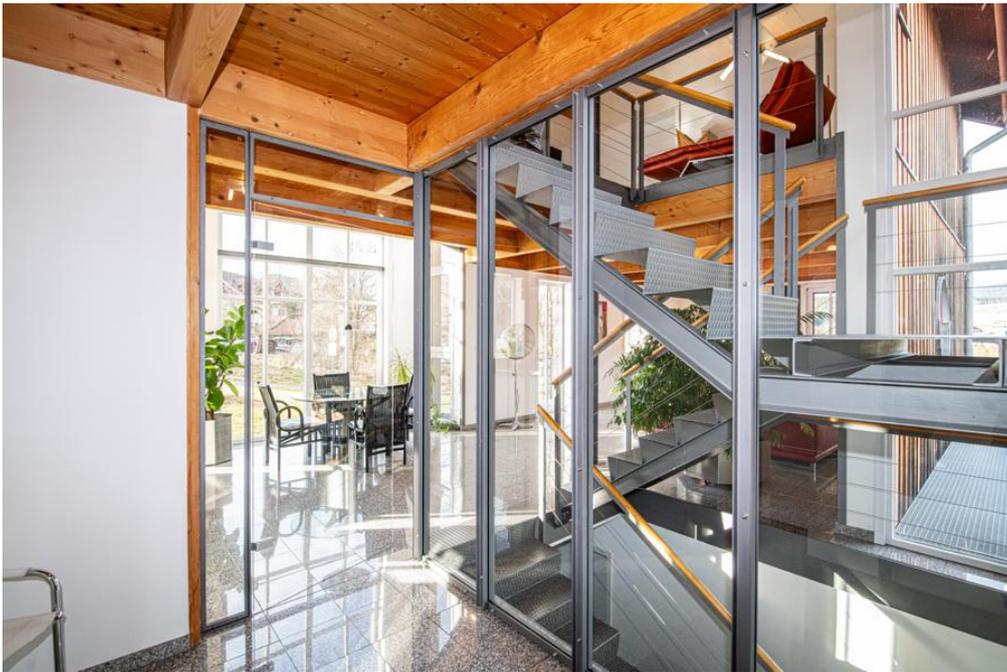
Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



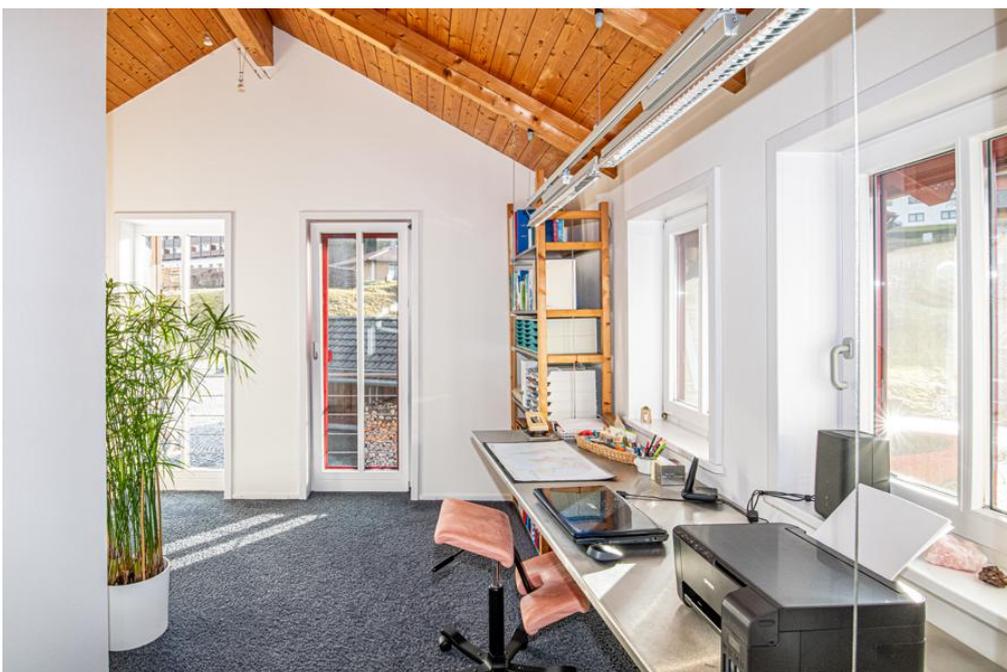
Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



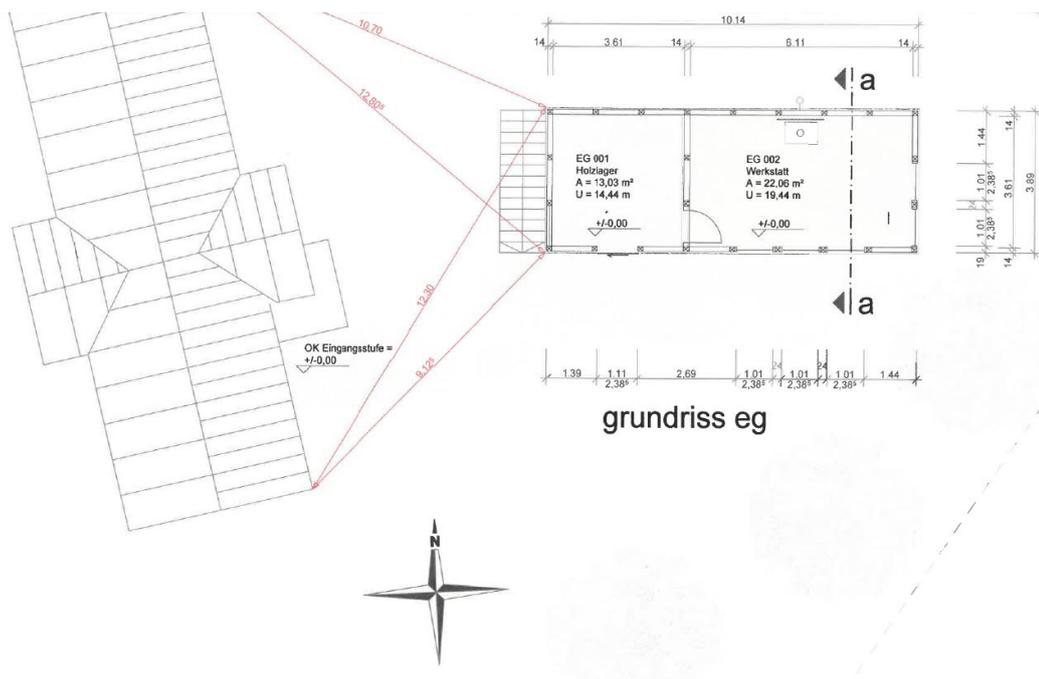
Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

The property



Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

A first impression

Dieses sorgfältig gepflegte Einfamilienhaus vereint eine hochwertige Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung auf einem großzügigen Grundstück von 1.443 Quadratmetern. Es wurde in einem kombinierten Baustil errichtet. Das Kellergeschoss besteht aus massiv gemauerten und gedämmten Wänden, während das Erd- und Dachgeschoss in moderner Holzständerbauweise errichtet wurden. Das Objekt verfügt über vier Zimmer, einschließlich drei Schlafzimmern und ein Badezimmer. Mit zwei Terrassen (16 m² und 37 m²), einem umlaufenden Balkon im Erdgeschoss und einem großen Garten ist das Haus großzügig gestaltet und ermöglicht ein angenehmes und luxuriöses Wohnambiente mit viel Licht und Offenheit im Innenbereich sowie einer großzügigen Galerie. Raumaufteilung und Besonderheiten: Untergeschoss: Im Keller befinden sich zwei Abstellräume, der Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger, heller Arbeitsraum mit direktem Zugang zum Garten. Des Weiteren ist die Heizungsanlage hier untergebracht. Erdgeschoss: Das Erdgeschoss bietet einen verglasten Windfang mit Garderobe, einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie ein Gäste-WC und eine Speisekammer. Die exklusive Designerküche mit weiß-glänzender Oberfläche ist mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten ausgestattet. Der Boden im Wohnbereich besteht aus hochwertigem Granit, der durch die Fußbodenheizung eine angenehme Wärme ausstrahlt. Als zusätzliche Wärmequelle in den kälteren Monaten steht ein Holzofen im Wohnzimmer zur Verfügung. Bodentiefe Fenster und Türen sowie eine atemberaubende Galerie sorgen für viel Licht und verbinden Innen- und Außenbereich. Dachgeschoss: Vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt eine stylische Metalltreppe. Hier befinden sich ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit integriertem Einbauschränk, ein Badezimmer mit einer Schneckendusche aus Glas, sowie die großzügige, lichtdurchflutete Galerie mit Sichtdachstuhl, die dem Haus eine besondere Raumwirkung verleiht. Zum Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung auf der Westseite wurde hier ein zusätzlicher Sonnenschutz verbaut. Das Nebengebäude wurde im Jahr 2009 in Holzständerbauweise errichtet und bietet auf zwei Ebenen eine Nutzfläche von ca. 37 m². Im Untergeschoss befindet sich ein Geräteraum, während im EG ausreichend Platz für eine Werkstatt, ein Atelier oder einen Hobbyraum wäre. Die Werkstatt ist gedämmt und mit einem Werkstattofen ausgestattet. Der großzügige Garten umfasst einen Teich, Obstbäume, Beerensträucher sowie ein Cranberrybeet. Ein Carport bietet Platz für 2 Pkw und verfügt über eine integrierte Mülltonnenbox sowie einen zusätzlichen Lagerboden. Darüber hinaus wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,8 kW installiert, die einen Beitrag zur Energieeffizienz des Hauses leistet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann

vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen umfassenden Eindruck zu verschaffen. Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen - und das ganz bequem von zu Hause aus!

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

Details of amenities

Ölheizung
Sichtdachstuhl
Fußbodenheizung
Carport für 2 PKW
Schneckendusche aus Glas
PV-Anlage 2,8 kW auf dem Carport
Designerküche mit Miele-Einbaugeräten
großzügiges Gartengrundstück mit Teich
große lichtdurchflutete Galerie im Innenbereich
2 Terrassen (16 m², 37 m²), umlaufender Balkon im EG
Fenster und Türen sind mit Insektenschutzgittern versehen
Holzofen im Wohnzimmer sowie im Nebengebäude (Werkstatt)
Wohnhaus und Nebengebäude haben jeweils einen Außenkamin aus Edelstahl
Nebengebäude (vollgedämmt) mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 37 m² auf 2 Ebenen
Garderobe, Abstellraum, Innenkeller und HW-Raum sind mit maßgefertigten Schränken ausgestattet

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

All about the location

Eingebettet in einer hufeisenförmigen Bergkette, umrahmt von den meisten "Eintausendern" des Bayerischen Waldes - das ist der traumhafte Lamer Winkel im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, in welchem sich die Ortschaft Lohberg befindet. Der Lamer Winkel ist voller Kontraste im stetigen Wechselspiel der Jahreszeiten; sattes Grün, duftende Wiesen, verschneite Wälder - nur noch selten zeigt sich die Schönheit der Natur so ursprünglich wie hier. Kristallklare Bäche, schier endlose Wälder und eine Luft zum tief Durchatmen! Die Gemeinde ist besonders für Urlauber als Erholungs- und Wintersportort bekannt. Im Ortsteil Lohberghütte gibt es einen wunderschönen Tierpark. Der große Arber ist nur ca. 10 Autominuten entfernt. Viele Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Luftkurort Lam - ein Markt mit ca. 2.800 Einwohnern im Landkreis Cham in Bayern. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf vor: - Supermarkt/ Discounter - Park mit Kinderspielplatz - Bäckerei/ Metzgerei - Fußball/Basketball - Grund-/ Mittelschule - Osser-Bad - Bahnhof und vieles mehr! Entfernung: - Lam: ca. 4 km - Zwiesel: ca. 32 km - Bodenmais: ca. 28 km - Bad Kötzting: ca. 22 km

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Alrunastraße 9 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com