

Lohberg / Schwarzenbach

# Außergewöhnliches Architektenhaus mit Galerie und hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 25201009



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

???? ??????: 469.900 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.443 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201009	????? ???????	469.900 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3		
????????????	1		
????? ??????????????	1996	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????		

???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	05.02.2035	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1996
		?????????????	
		?????????????????	



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



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





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

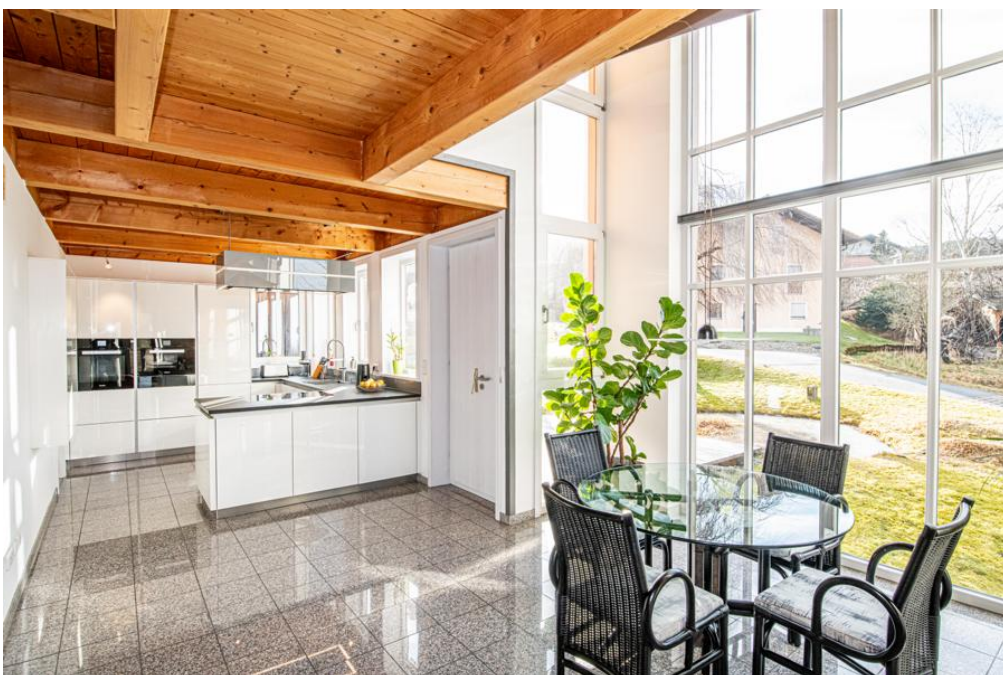
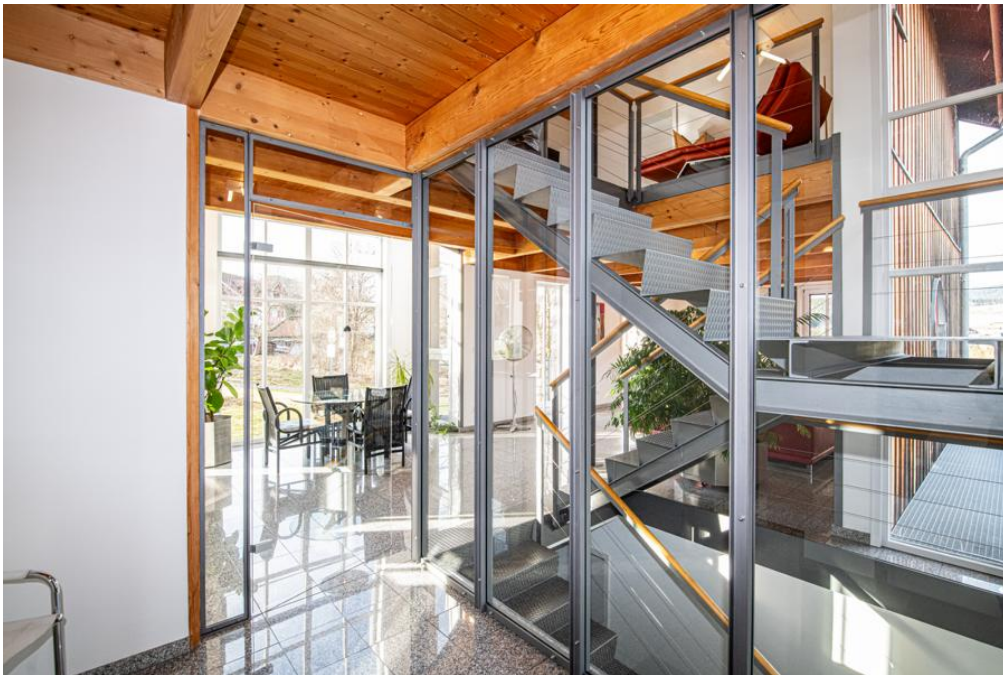
?? ????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

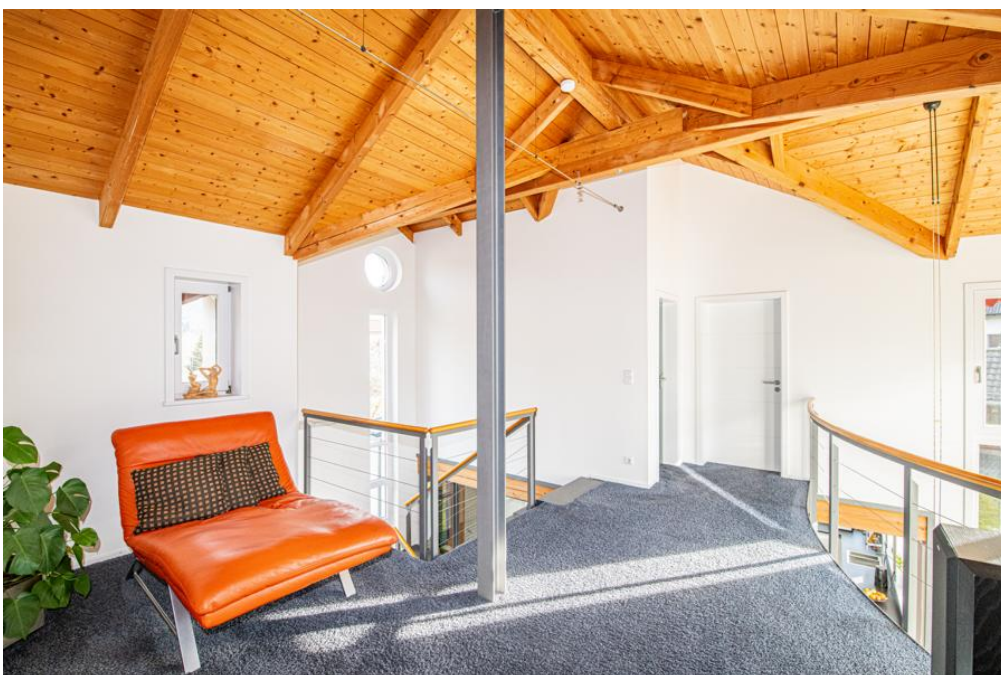
?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

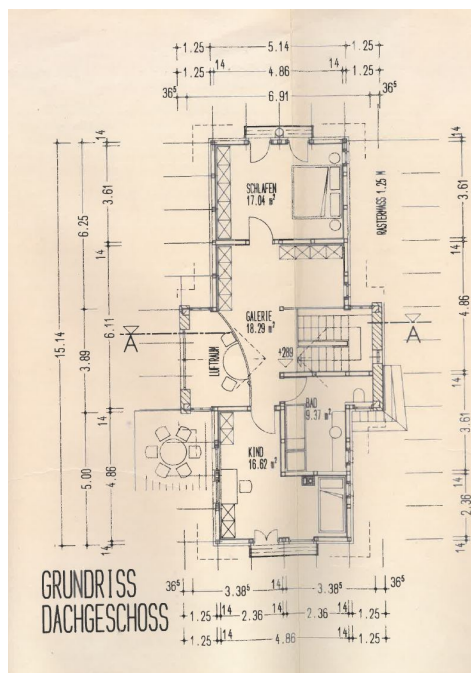
?? ????????





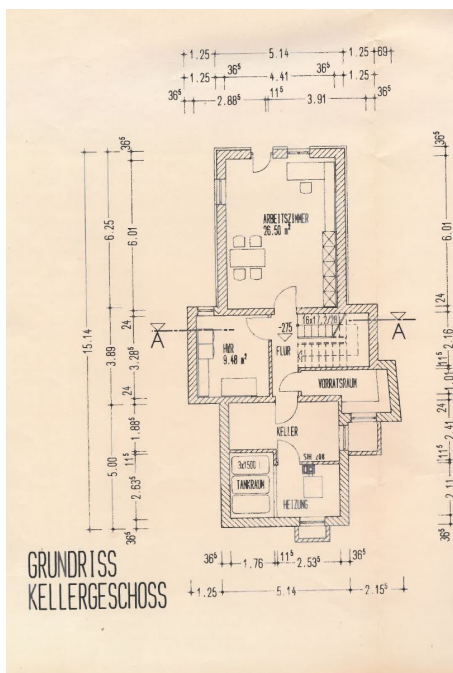
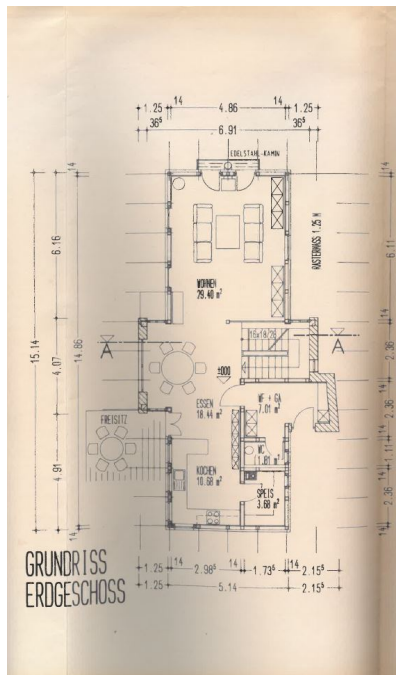
???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

?? ????????







???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

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 m<sup>2</sup> und 37 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>. 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!

???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

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 m<sup>2</sup>, 37 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen  
Garderobe, Abstellraum, Innenkeller und HW-Raum sind mit maßgefertigten Schränken ausgestattet



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

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

???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 25201009 - 93470 Lohberg / Schwarzenbach

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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