

Tirschenreuth

# Neuwertige moderne Landvilla mit exklusiver Ausstattung

VP azonosító: 23230027



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 369,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 3.023 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Áttekintés

VP azonosító	23230027
Hasznos lakótér	ca. 369,53 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	6
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2022
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	950.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 516 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.01.2034
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	10.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az ingatlan



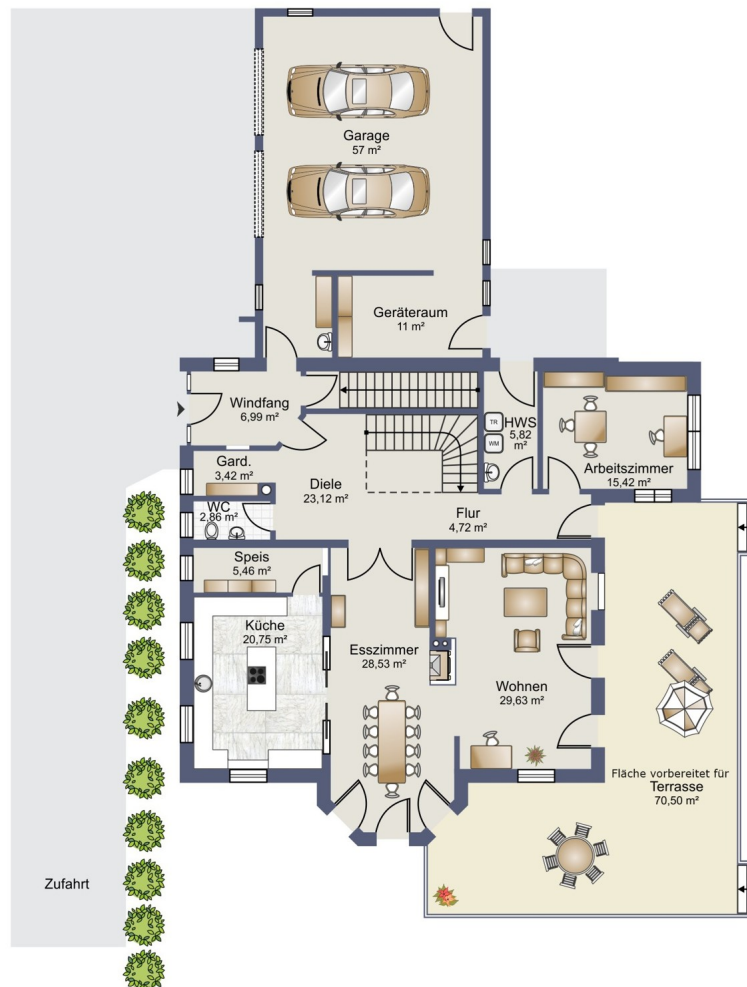
VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

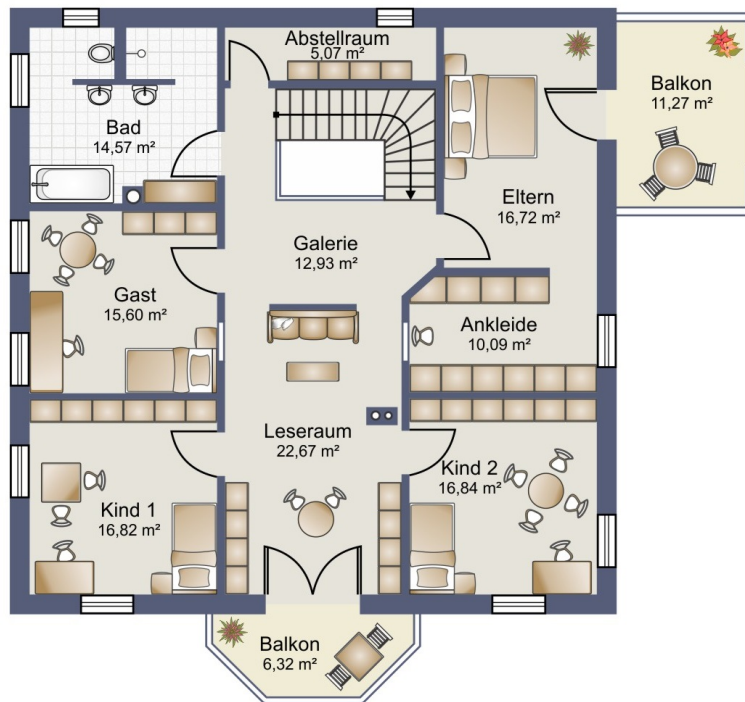
## Az ingatlan



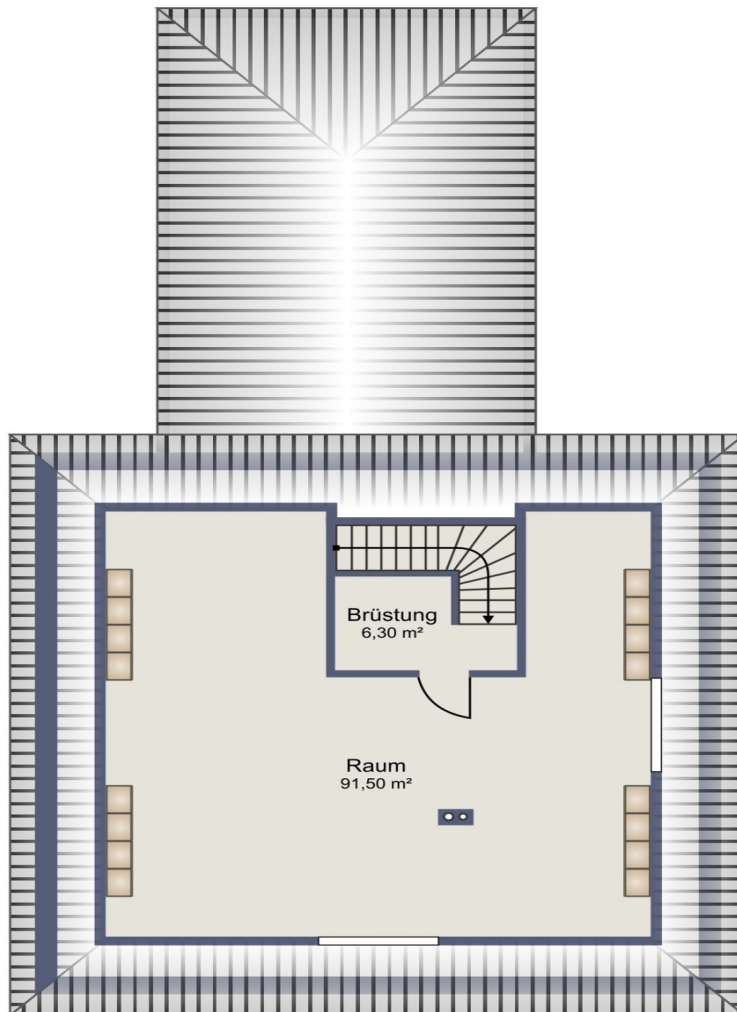
VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Alaprajzok













Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Az els? benyomás

Das herrschaftliche Anwesen liegt in einer attraktiven Kleinstadt (ca. 7000 Einwohner) rund 20 km nördlich von Tirschenreuth. Die Kreisstadt ist somit in ca. 15 Minuten zu erreichen. Zum Verkauf steht eine geräumige Landhausvilla mit hochwertiger Ausstattung und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3053 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und präsentiert sich in einem absoluten neuwertigem Zustand. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre auf. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Zusätzlich bietet noch der beheizte Keller Platz für Hobbys. Durch das harmonische Zusammenspiel von modernem Design und hochwertigen Materialien vermittelt das Haus ein exklusives Ambiente. Im Erdgeschoss findet sich der zentrale Lebensbereich, bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Panorama Kamin und einer angrenzenden, top ausgestatteten Küche. Hier können kulinarische Meisterwerke entstehen, während sich die Familie oder Gäste an der dazugehörigen Kochinsel versammeln können. Ein großer Tisch findet ausreichend Platz im lichtdurchfluteten Erker. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsort für die Familie. Hier ist für die Eltern der Schlafbereich mit Zugang zum Balkon und begehrter Ankleide vorgesehen. In dem großzügigen Badezimmer, das mit einer Badewanne, WC, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet ist, findet die ganze Familie Platz. Zusätzlich gibt es drei weitere Schlafzimmer, eine Leseecke mit Zugang zum Balkon. Im ausgebauten Dachgeschoss können Sie auf rund 91 m<sup>2</sup> Ihrer Arbeit nachgehen oder einem weiteren Kind eine Schlafmöglichkeit bieten. Im Keller sind die Anschlüsse für die Sauna inklusive Dusche und WC bereits vorgesehen. Der Wäscheschacht führt vom Obergeschoss über das Erdgeschoss in den Hauswirtschaftsraum im Keller. Der gesamte Keller ist beheizt und mit Fenstern ausgestattet. Hier kann man in Ruhe seinen Hobbys nachgehen. Das Haus ist mit einem Smart Home System und elektr. Rollos ausgestattet. Beheizt wird mittels einer Sole-Wasser-Wärmepumpe. Zur Immobilie gehört zudem eine geräumige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und weiteren Stauraum ermöglicht. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und eröffnet den zukünftigen Eigentümern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Fertigstellung. Der Garten hat eine Regenwasserzisterne von 3000 Litern und die Leitungen für ein elektrisches Gartentor sind bereits verlegt. Hinterm Haus besteht noch die Möglichkeit einen Pool anzulegen. Außensteckdosen und Wasseranschlüsse sind überall angebracht. Die Lage des Hauses ist ländlich und ruhig, ideal für alle, die eine Oase der Ruhe suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas/Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag als äußerst angenehm gestaltet. Die Kleinstadt bietet ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Sportstätten,

sowie Hallen- und Freibad sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad durch die angrenzende Parkanlage erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein exklusives Angebot für all diejenigen, die auf der Suche nach einem hochwertig ausgestatteten Einfamilienhaus mit großem Grundstück in einer ländlichen und dennoch gut angebundenen Lage sind. Diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der hochwertigen Immobilie überzeugen. Gerne stellen wir Ihnen einen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

## Minden a helyszínr?!

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.



**VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth**

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 23230027 - 95643 Tirschenreuth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefanie Schubert

---

Nürnbergger Straße 1 Schwandorf

E-Mail: [schwandorf@von-poll.com](mailto:schwandorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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