Schönthal / Döfering

Zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten – großzügig wohnen in Schönthal / Döfering

Objektnummer: 26201051



KAUFPREIS: 399.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313.95 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 445 m²

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Auf einen Blick

Objektnummer	26201051
Wohnfläche	ca. 313.95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	399.900 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	80.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie

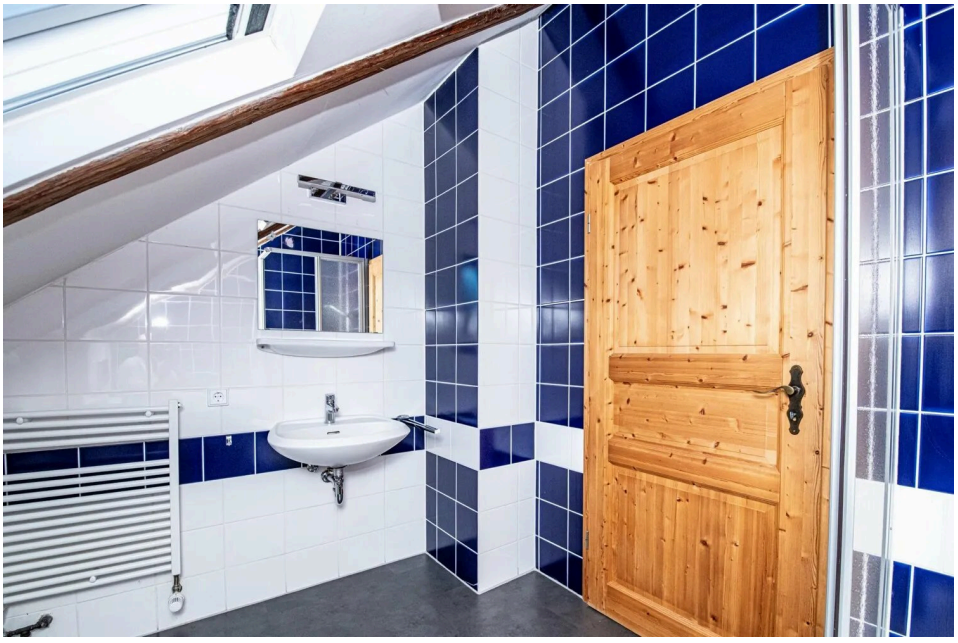




Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie

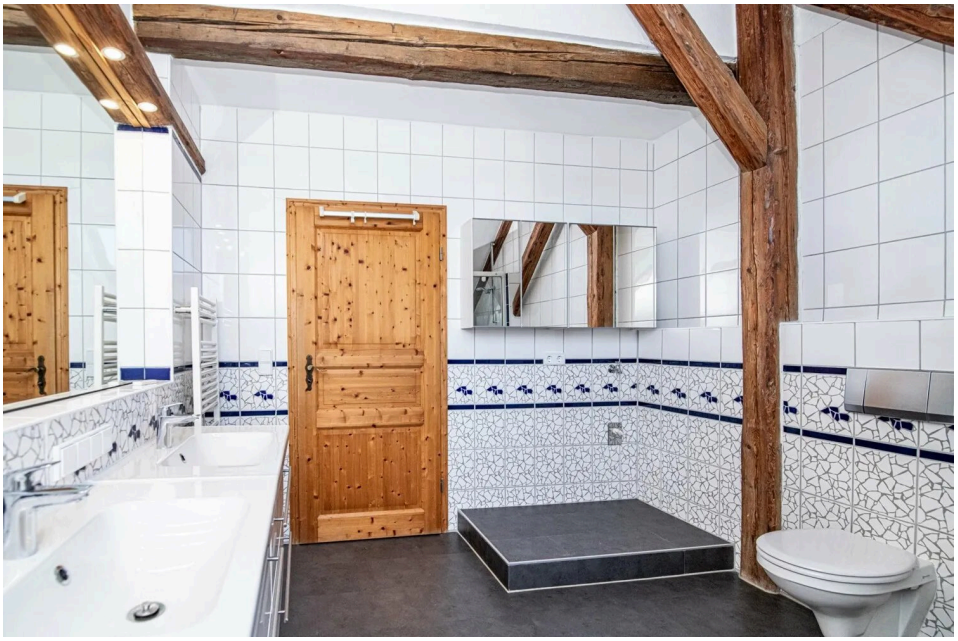




Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie

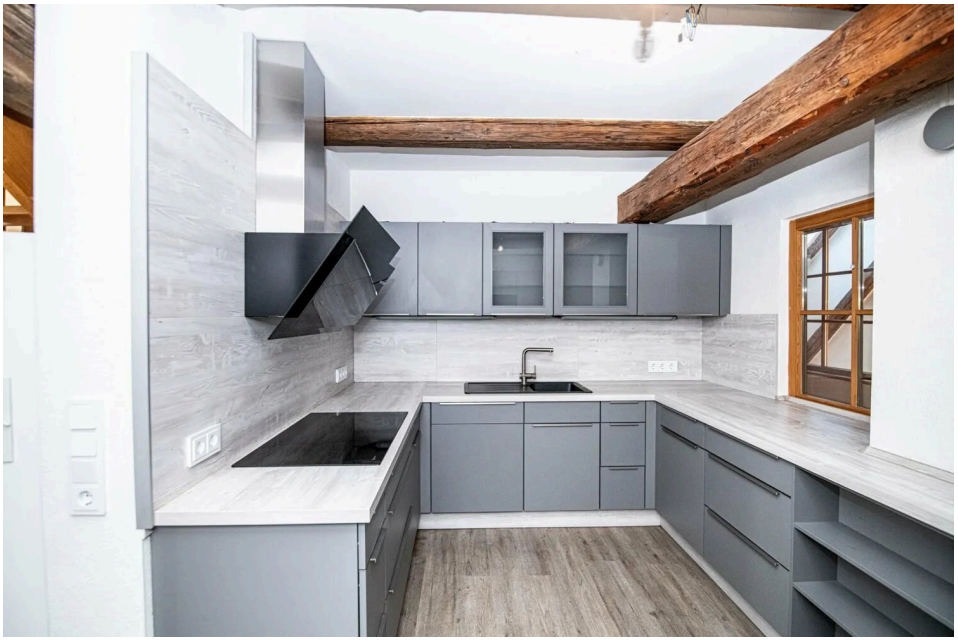




Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

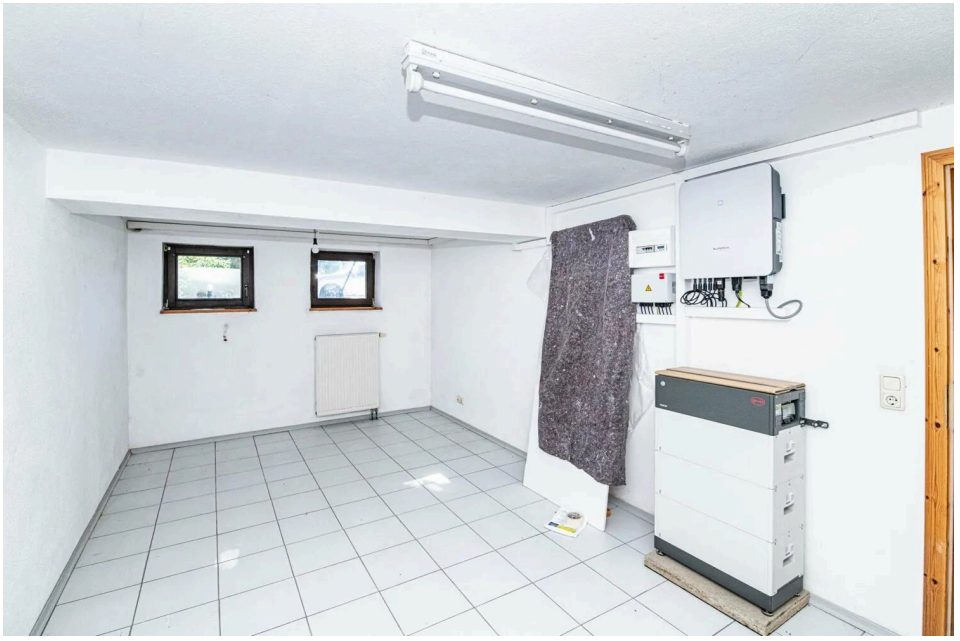
Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Die Immobilie





Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Ein erster Eindruck

Zwei separate Eingänge, rund 314 m² Wohnfläche und ein Wohnkonzept mit vielfältigen Möglichkeiten: Dieses Zweifamilienhaus in Schönthal/Döfering bietet Platz für gemeinsames Wohnen mit eigenen Rückzugsbereichen. Ob für mehrere Generationen oder zur Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen unterschiedliche Nutzungsperspektiven.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 156,11 m² Wohnfläche. Herzstück ist der rund 60 m² große Wohn- und Essbereich mit Erker, großen Fensterflächen und sichtbaren Holzbalken. Hier entsteht Raum für den Familienalltag ebenso wie für gesellige Abende. Eine separate Küche mit Einbauküche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC mit Dusche ergänzen das Raumangebot.

Die zweite Wohnung erstreckt sich über die beiden oberen Ebenen und bietet insgesamt ca. 157,84 m² Wohnfläche. Der großzügige Wohnbereich, die separate Küche mit Einbauküche, weitere individuell nutzbare Zimmer und eine Ankleide schaffen vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Balkon vervollständigen die untere Ebene dieser Wohnung.

Eine besondere Atmosphäre bietet die darüberliegende Galerie: Sichtbare Dachbalken und Dachflächenfenster prägen den offenen Raum. Ob als Arbeitsbereich, Leseplatz oder für ein persönliches Hobby – hier lassen sich eigene Wohnideen verwirklichen. Ein weiterer Raum sowie ein Duschbad ergänzen diese Ebene.

Das Haus wurde 1994 in Massivbauweise errichtet und wird über eine Pelletzentralheizung versorgt. Eine 2024 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,5 kWp und Batteriespeicher ergänzt die technische Ausstattung.

Auf dem ca. 445 m² großen Grundstück stehen Außenbereiche zur Erholung und individuellen Gestaltung zur Verfügung. Zwei Carport-Stellplätze bieten wettergeschützte Parkmöglichkeiten. Im teilweise unterkellerten Gebäude wurden zusätzlich ca. 21,53 m² Nutzfläche ermittelt; Heizraum, Raum mit Pufferspeicher und Pelletlager sind darin nicht enthalten.

Dieses Haus spricht Menschen an, die großzügig wohnen und ihre Wohnsituation flexibel gestalten möchten – mit zwei eigenständigen Wohneinheiten und dem besonderen Charakter sichtbarer Holzkonstruktionen.

Gerne stellen wir Ihnen vorab einen virtuellen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin sprechen Sie uns an.

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Döfering in einer ruhigen Anliegerstraße. Das direkte Umfeld ist ländlich geprägt und eingebettet in die reizvolle Natur des Naturparks Oberer Bayerischer Wald.

Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe, naturnahem Wohnen mit großer Erholungsqualität.

Die Entfernung zum Ortskern von Schönthal beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Schönthal in Bayern besticht als idyllische ländliche Gemeinde, die mit ihrer stabilen und jungen Bevölkerung sowie einer niedrigen Bevölkerungsdichte ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die harmonische Verbindung aus moderner Infrastruktur und viel Grünfläche bietet eine hohe Lebensqualität, die Ruhe und Raum für eine gesunde Entwicklung der Familie garantiert.

Die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Grund- und Montessori-Schulen, ermöglicht Kindern eine optimale Förderung in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen eine Bäckerei sowie eine Metzgerei zur Verfügung.

Entfernungen zu Nachbargemeinden:
Rötz ca. 8 km
Cham ca. 15 km
Waldmünchen ca. 10 km

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26201051 - 93488 Schönthal / Döfering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com