Lohberg / Eggersberg

Mehrfamilienhaus mit Weitblick in Lohberg

Objektnummer: 26201106



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201.22 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3632 m^2

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

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

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26201106
Wohnfläche	ca. 201.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	187.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie

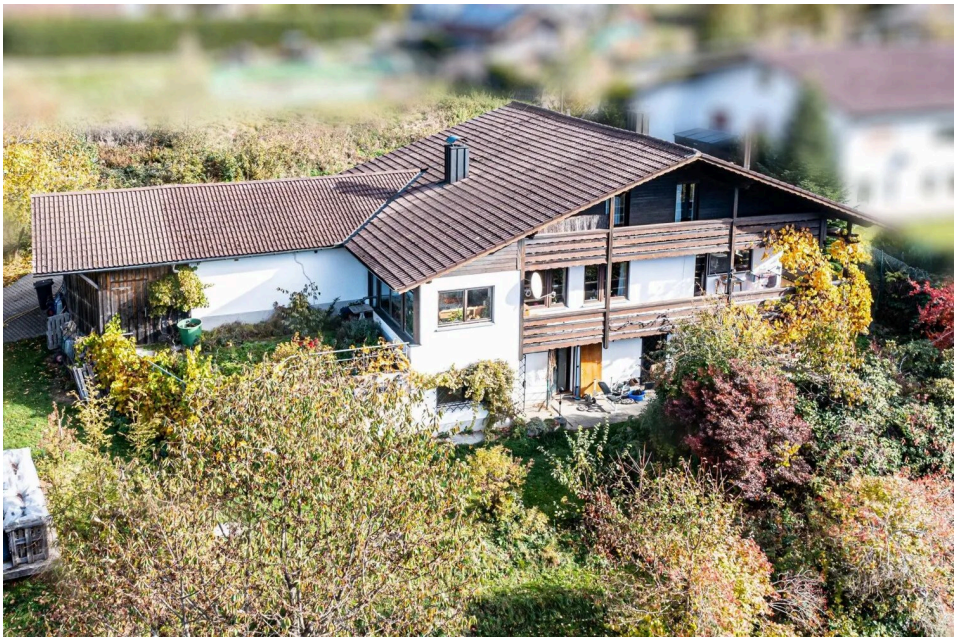




Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie

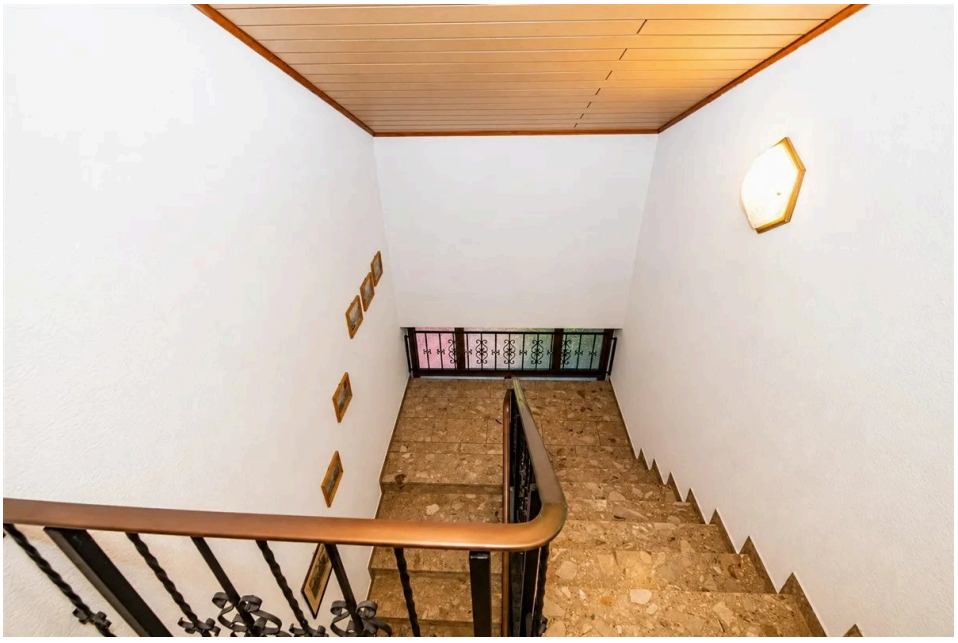




Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Ein erster Eindruck

Ein großes Grundstück, Wohnbereiche auf drei Ebenen und viel Raum für den Garten: Dieses freistehende Mehrfamilienhaus am Pointweg in Lohberg verbindet ein umfangreiches Raumangebot mit einem gewachsenen Außenbereich. Das Grundstück umfasst ca. 3.632 m². Es stehen pro Geschoss ca. 120 m² zur Verfügung, das Haus verfügt über drei Wohneinheiten und bietet damit einen Ansatz für gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen mit eigenen Rückzugsbereichen.

Das Erdgeschoss bildet mit seinen Wohn- und Essbereichen einen großzügigen Mittelpunkt des Hauses. Die Küche ist als eigener Raum angeordnet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein angrenzender Abstellbereich ergänzt die Wege im Alltag. Holzdecken und Parkett prägen Teile der Wohnräume und verleihen ihnen einen warmen Charakter. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC ergänzen die Ebene.

Ein besonderer Aufenthaltsbereich ist der Wintergarten. Große Glasflächen öffnen den Blick in den Garten und auf die umliegende Landschaft. Hier lassen sich ein Essplatz oder eine Sitzgruppe einrichten, die den Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter erlebbar machen. Die angrenzenden Außenflächen und der überdachte Balkon erweitern das Wohnen nach draußen.

Im Dachgeschoss schafft die Kombination aus Dachschrägen und Balkonzugang eine eigene Wohnatmosphäre. Der vorliegende Grundriss zeigt Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC, Flur und einen weiteren, im Plan als Abstellraum bezeichneten Raum. Die Aufteilung bietet einen eigenen Bereich oberhalb der Hauptwohnebene. Maßgeblich für die individuelle Nutzung sind die vorhandenen Räume und ihre tatsächliche Ausführung.

Auch das Untergeschoss umfasst Wohn- und Schlafbereiche. Dort sind eine Küche, Bad, separates WC, Flur und weitere Räume eingezeichnet. Heizungs- und Kellerflächen ergänzen die Ebene. Die Aufteilung auf drei Geschosse ermöglicht es, gemeinschaftliches Wohnen und persönliche Bereiche innerhalb eines Hauses zu verbinden. Drei Garagen gehören ebenfalls zum Angebot.

Das große Grundstück mit seinem Obstgarten ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Immobilie. Rasenflächen, gewachsener Baum- und Strauchbestand sowie bereits genutzte Gartenbereiche bieten Raum für Erholung und gärtnerische Interessen. Der Obstgarten ergänzt die Anbauflächen um die Möglichkeit, Obst aus dem eigenen Garten zu ernten. Wer gerne anbaut, findet mit dem ca. 100 m² großen Gewächshaus eine besondere Ergänzung. Es bietet Platz für die Anzucht und den geschützten Anbau von Gemüse, Kräutern oder anderen Pflanzen. Daneben lassen sich weitere Bereiche

des Gartens nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Es wurde ums Haus eine neue Drainage angelegt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung. In Verbindung mit der bestehenden Ausstattung und den unterschiedlichen Wohnebenen richtet sich das Angebot an Käufer, die ein Haus mit großem Grundstück suchen und dessen Möglichkeiten für Familie, Obstgarten und Gemüseanbau gezielt nutzen möchten. Die naturnahe Umgebung von Lohberg ergänzt dieses Wohnkonzept.

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Ausstattung und Details

Wohnbereiche auf drei Ebenen
Wintergarten mit Blick in den Garten
Balkone und Terrassenbereiche
Einbauküche sowie weitere in den Plänen ausgewiesene Küchen
Parkett, Fliesen und Teppichboden
Obstgarten und ca. 100 m² großes Gewächshaus
Neue Drainage
Drei Garagen
Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer wurden die Innenaufnahmen digital bearbeitet. Persönliche Gegenstände und Dekoration wurden teilweise entfernt.

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich am Pointweg in Lohberg im Landkreis Cham. Der Ort liegt im Bayerischen Wald in der Landschaft zwischen Osser und Arber und gehört zum Lamer Winkel. Das Umfeld bietet einen naturnahen Rahmen für das Wohnen mit großem Garten.

Wandermöglichkeiten, der Kleine Arbersee und der Bayerwald-Tierpark gehören zu den Freizeitangeboten der Umgebung. Im Winter ergänzen das Langlaufzentrum Scheiben und die Arberregion die Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Die Gemeindeseite führt außerdem Kindergarten, Grundschule und Bücherei als örtliche Einrichtungen auf.

Objektnummer: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

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: 26201106 - 93470 Lohberg / Eggersberg

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