

Schönthal / Döfering

# Hochwertige Toskana Villa mit gehobener Ausstattung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24201010



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

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 935 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201010	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Kamin
Badezimmer	2		
Baujahr	2020		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	47.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2031	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

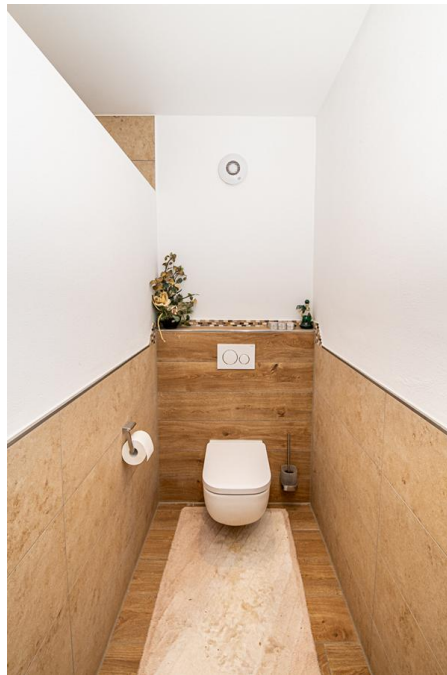
## Die Immobilie





Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



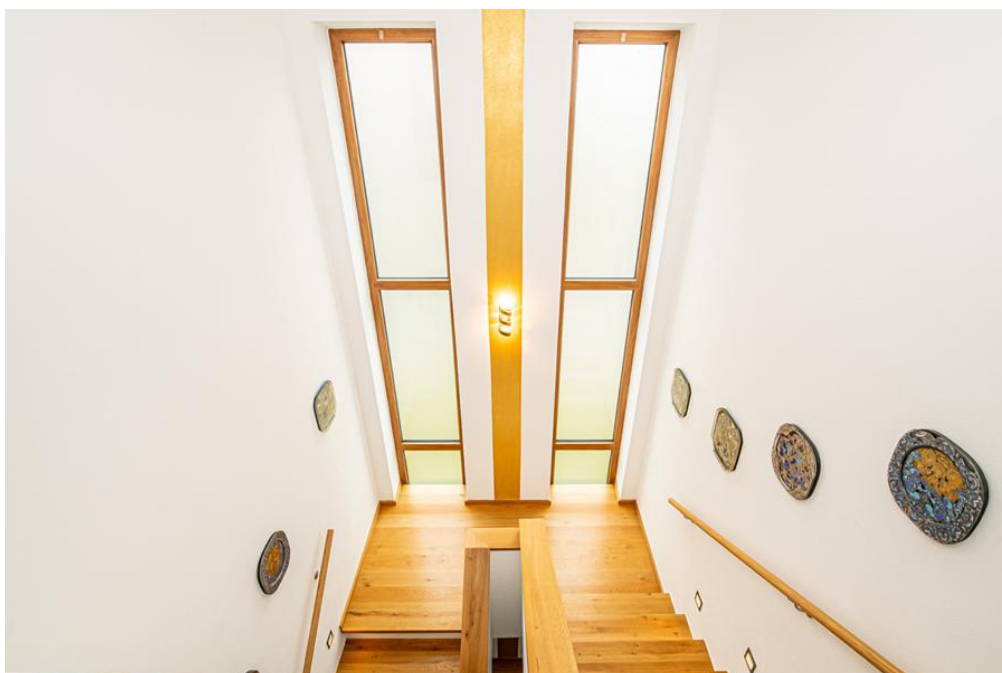
Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie



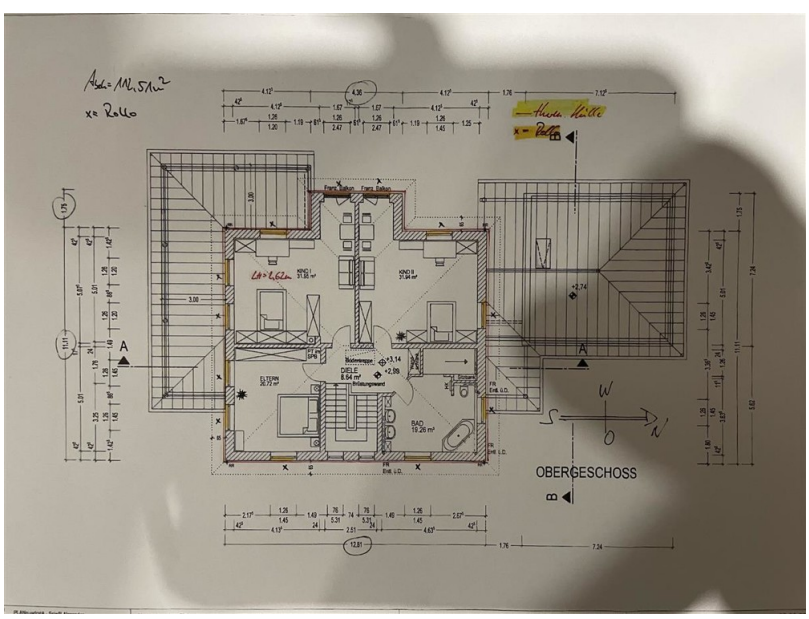
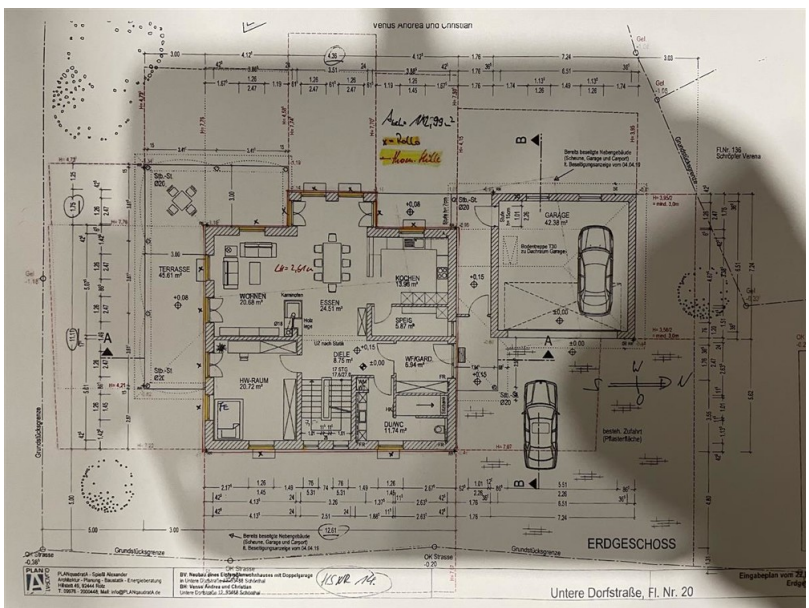
Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Die Immobilie

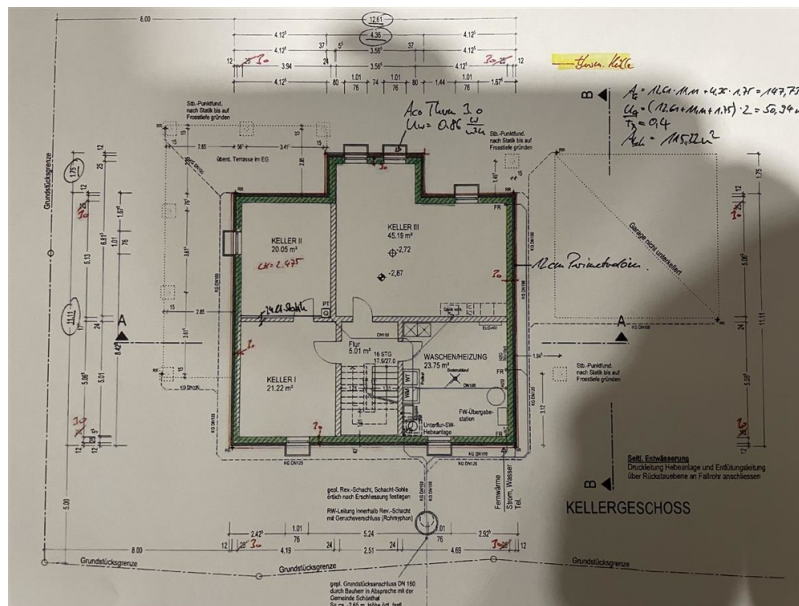


Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges, modernes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 245 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 935 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 erbaut und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Die hochwertigen Fliesen mit Mosaik und die Einbaustrahler in den Decken schaffen eine moderne und stilvolle Atmosphäre. Durch die abgeschlossene Garderobe gelangt man in den offenen Wohn-Essbereich mit moderner Küche, inklusive kleinem Tresen, und angrenzender Speis. Ein Highlight ist der zentral gelegene Kaminofen, der an kalten Wintertagen für eine wohlige Wärme und eine heimelige Atmosphäre sorgt. Sie finden ein großzügiges Bad mit bodenebener Dusche, eingemauerter Ablagefläche und Sitzmöglichkeit vor. Ein separates Zimmer, das sowohl als Büro als auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann, steht zur Verfügung. Die Betontreppe mit Holzbelag und die in die Wand eingebauten Strahler verleihen dem Haus eine elegante Note. Das Obergeschoss bietet mit 3 geräumigen Schlafzimmern und einem weiteren Bad mit bodenebener Dusche, eingemauerter Ablagefläche und Sitzmöglichkeit, sowie eine Badewanne übers Eck und Einbauschränke ein überwältigendes Platzangebot. Ein weiterer Einbauschränk im Flur bietet ausreichend Platz für Stauraum. Die gesamte Etage ist mit einem pflegeleichten und fußwarmen Vinylboden im Holzdesign ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert, in einer wasserdichten Wanne. Die großzügig geschnittenen Kellerräume mit hohen Decken bieten viel Platz für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem einladenden und komfortablen Zuhause für eine Familie. Eine geschmackvoll überdachte Terrasse lädt an warmen Tagen dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Potenzial für den „grünen Daumen“. Das Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Zisterne gesammelt und kann für die Bewässerung der Gartenanlage verwendet werden. Die Doppelgarage, verbunden mit dem Haus, bietet ausreichend Platz für 2 Fahrzeuge. Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine gute Energieeffizienz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Ausstattung und Details

- 2 Bäder
- Fliesen mit Mosaik
- Terrasse überdacht
- teilweise Fliegengitter
- Bad mit Einbauschränke
- Kamin im Wohn- Essbereich
- unterirdische Wasserzisterne
- Einbaustrahler in den Decken
- Doppelgarage mit Industrieboden
- moderne Küche mit kleinem Tresen
- Einbauschränk im Flur im Obergeschoss
- voll unterkellert mit wasserdichter Wanne
- Hobbyraum im Untergeschoss mit Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- großzügig geschnittene Kellerräume mit hohen Decken
- die Hofeinfahrt wird vom derzeitigen Besitzer noch gepflastert
- Betontreppe mit Holzbelag und in der Wand eingebaute Strahler
- bodenebene Dusche mit gemauerter Sitzmöglichkeit, Ablagefläche und Handtuchwärmer

**Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering**

## Alles zum Standort

Schönthal ist eine aktive Gemeinde mit rund 2000 Einwohnern im Landkreis Cham. Vor Ort gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule sowie eine private Montessori Schule (weiterführende Schule mit der Möglichkeit eines mittleren Bildungsabschlusses). Die Dinge des täglichen Bedarfs können Sie vor Ort bei einem Einkaufsmarkt mit Bäckerei sowie beim Metzger besorgen. Bezüglich der ärztlichen Versorgung gibt es einen Hausarzt in Schönthal - das nächste Klinikum befindet sich in Cham. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke erreichen Sie in nur rd. 7 Minuten mit dem Auto in Rötz. Entfernungen: - Rötz rd. 6 km - Cham rd. 18 km - Weiden rd. 60 km

Objektnummer: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 47.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24201010 - 93488 Schönthal / Döfering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)