

# Exposé

## Stadthaus in Furth im Wald

### Stadthaus in der Drachenstichstadt Furth im Wald, viergeschossig, sanierungsbedürftig



Objekt-Nr. **OM-325211**

**Stadthaus**

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas

Lorenz-Zierl-Straße 7  
93437 Furth im Wald  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges, viergeschossiges Stadthaus in der Drachenstichstadt Furth im Wald mit 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Wohnfläche 115 m<sup>2</sup> + Gewerbefläche 54 m<sup>2</sup>)

Kaufpreis: 175.000 EUR VB

Provision: keine

Nutzfläche: 169 m<sup>2</sup>

davon Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup>

und Gewerbefläche: 54 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 74 m<sup>2</sup>

Anzahl Geschosse: 4

Anzahl Gewerbeeinheiten: 1 (Erdgeschoss)

Anzahl Wohneinheiten: 2

1 1/2-Zimmer-Wohnung (1. Stock)

3-Zimmer-Maisonette-Wohnung (2. + 3. Stock)

Verfügbarkeit: ab sofort (nach Vereinbarung)

alle Einheiten sind nicht vermietet

Adresse: Lorenz-Zierl-Straße 7

93437 Furth im Wald

Baujahr: 1890 (kein Denkmalschutz)

Heizungsart: Gas (Gastherme)

Objektbeschreibung:

Das stark sanierungsbedürftige Stadthaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt vier Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit von ca. 54 m<sup>2</sup> Größe, die ursprünglich als Lokal (Pläne vorhanden) genutzt wurde und aktuell nicht in Betrieb ist. Die Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf die drei darüberliegenden Etagen.

Die im 1. Stock befindliche 1 1/2-Zimmer-Wohnung ist etwa 41 m<sup>2</sup> groß, verfügt über eine Diele, ein Bad mit Toilette und Dusche sowie eine Küche mit Fenster.

Eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Stockwerk (2. OG + Dachgeschoss), die mit einer Holz-Wendeltreppe verbunden sind. Die 3-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von ca. 74 m<sup>2</sup>, das Mansardendach und der Balkon entsprechend angerechnet. Die Wohnfläche im 2. Stock ist sehr großzügig geschnitten, bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, einen Zugang auf einen etwa 9 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie einen separaten Toilettenraum.

Im 3. Stock (Dachgeschoss) befinden sich zwei weitere Räume, die als Schlafzimmer genutzt werden, wovon der größere Raum mit einer Dachgaube ausgestattet ist. Im Dachgeschoss befindet sich auch das Bad mit Toilette, Badewanne und Duschkabine.

Das Haus wurde im Jahr 1890 auf einer Grundstücksfläche von 74 m<sup>2</sup> erbaut, mehrmals renoviert und ist nicht unterkellert. Das zentral in Furth liegende Gebäude (nur 150 m vom Further Stadtplatz entfernt) steht nicht unter Denkmalschutz. Rechts und links reihen sich weitere Häuser an. Die an das Haus vorbeiführende Lorenz-Zierl-Straße (historisch eine der ersten Straßen von Furth) wurde 2024 von einer Gegenverkehrs- / Zweirichtungsstraße zu

einer Einbahnstraße mit breiten Gehwegen umgebaut, so dass von einer erheblichen Verkehrsreduzierung auszugehen ist.

Der Ausbau des Bachbetts der gegenüberliegenden Kalten Pastritz sowie die Neugestaltung der nur 100 m entfernten Hofer-Insel (Neupflanzung von ca. 30 Bäumen) und des Kirchplatzes machen den Standort des Hauses noch attraktiver.

Das Haus wäre nach Absprache sofort verfügbar, alle Einheiten sind nicht vermietet und durch seine zentrale Lage in Furth auch im Hinblick auf die derzeit sehr günstige regionale Entwicklung (Ausbau Infrastruktur, Tourismusentwicklung „Bayerischer Wald“, Drachenstich als Immaterielles Kulturerbe, Drachensee, Landesgartenschau 2025) ein sehr interessantes Objekt. Ein Glasfaseranschluss wurde im Sommer 2024 gesetzt. Der Sanierungsstau (Feuchtigkeitsschäden) muss allerdings beachtet werden!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## **Lage**

Furth im Wald besitzt eine wunderschöne Kleinstadt-Atmosphäre. Die malerische Stadt ist durch ihre Lage zwischen dem Oberpfälzer und Bayerischen Wald von einer herrlichen Landschaft umgeben und bietet zu allen Jahreszeiten viele Freizeitmöglichkeiten.

Durch den überlegten Ausbau der Straßeninfrastruktur hat man den Fernverkehr um die Stadt geleitet und sie durch ihre Nähe zum Grenzübergang Česká Kubice so zu einem wichtigen Drehkreuz nach Tschechien gemacht.

Durch die in Furth 2025 stattfindende Landesgartenschau ist fest davon auszugehen, dass Furth touristisch seinen Bekanntheitsgrad steigern wird. Die im Rahmen der Landesgartenschau angestoßenen städtebaulichen Projekte verschönern Furth beinahe täglich und machen sie zu einer noch lebenswerteren Stadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

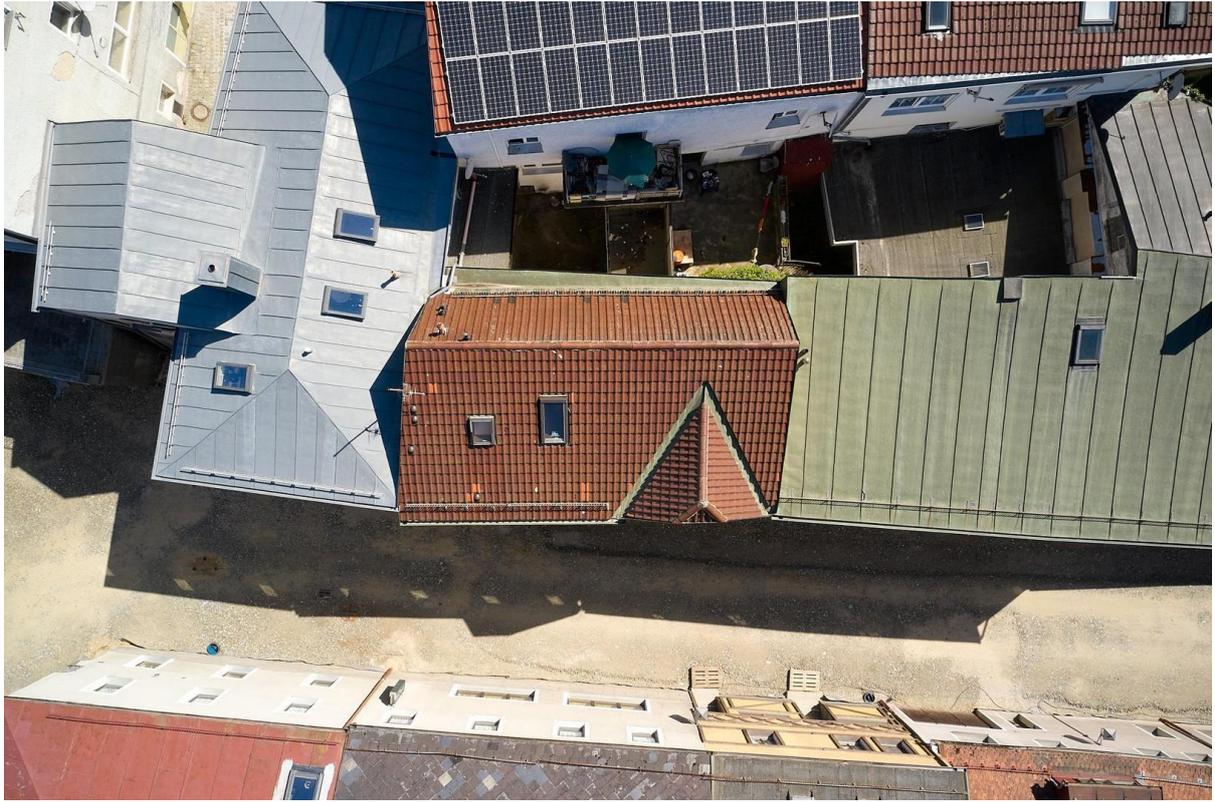
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	358,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



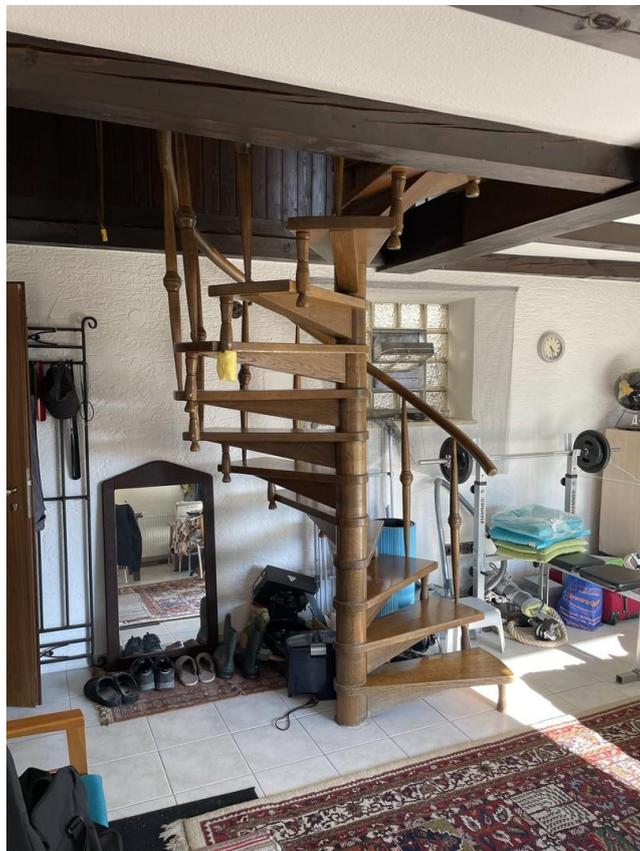
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



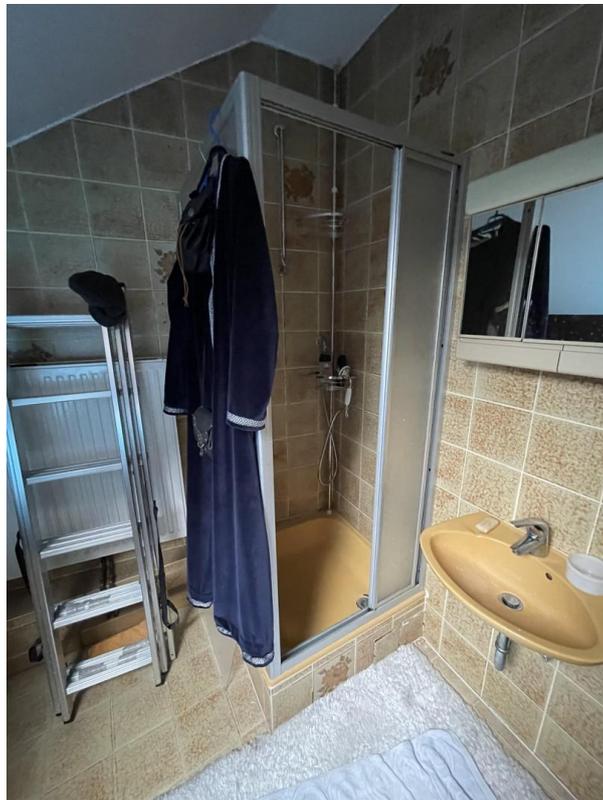
# Exposé - Galerie



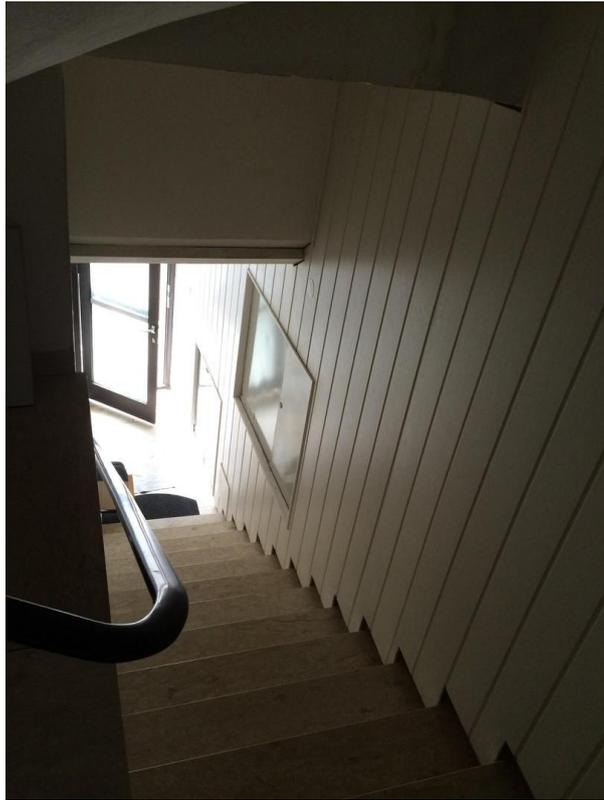
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



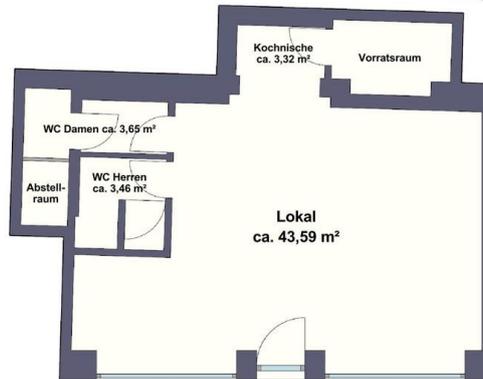
# Exposé - Galerie

Sanierungsbedürftiges, viergeschossiges Stadthaus in der  
Drachenstichstadt Furth im Wald, Lorenz-Zierl-Str. 7  
mit 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Wohnfläche 115 m<sup>2</sup> + Gewerbefläche 54 m<sup>2</sup>)

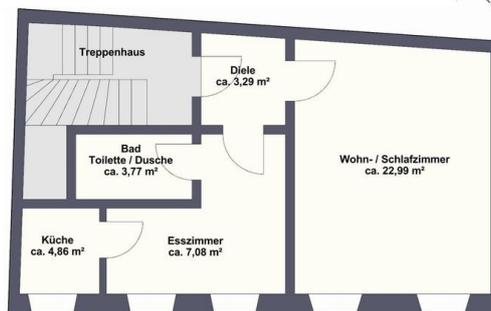
## Grundrisse

(nicht maßstabsgetreu)

Erdgeschoss (ca. 54,02 m<sup>2</sup>)



1. Obergeschoss (ca. 41,99 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Galerie

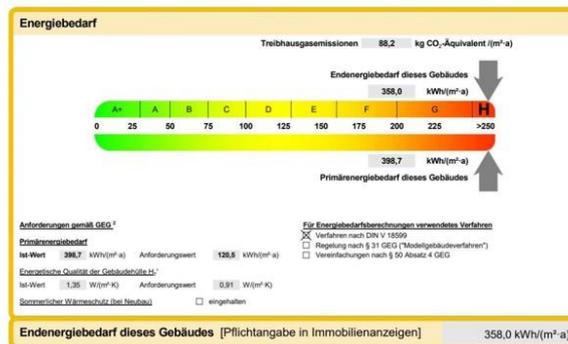
2. Obergeschoss (ca. 48,57 m<sup>2</sup>)



Dachgeschoss (ca. 28,49 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Galerie



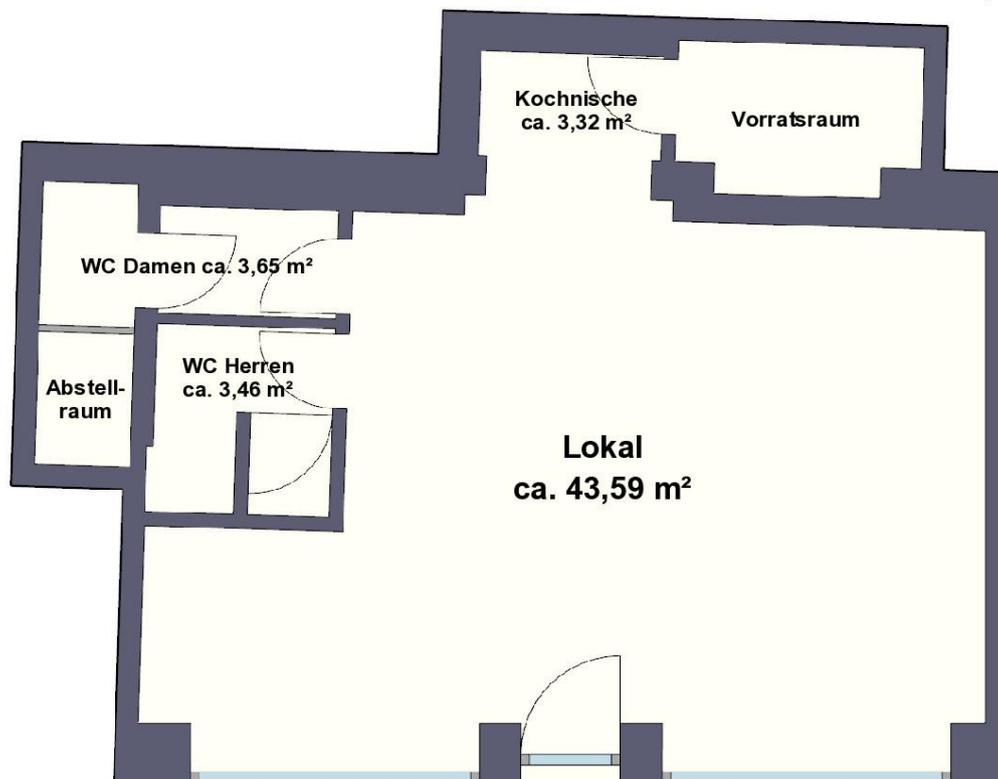
# Exposé - Grundrisse

**Sanierungsbedürftiges, viergeschossiges Stadthaus in der  
Drachenstichstadt Furth im Wald, Lorenz-Zierl-Str. 7  
mit 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Wohnfläche 115 m<sup>2</sup> + Gewerbefläche 54 m<sup>2</sup>)**

## Grundrisse

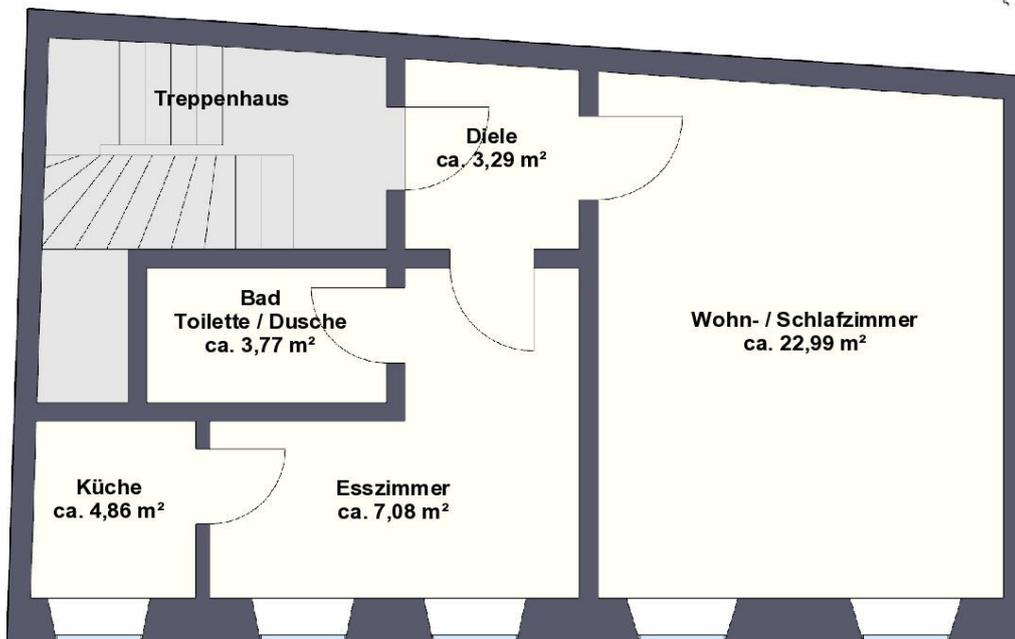
(nicht maßstabsgetreu)

**Erdgeschoss (ca. 54,02 m<sup>2</sup>)**



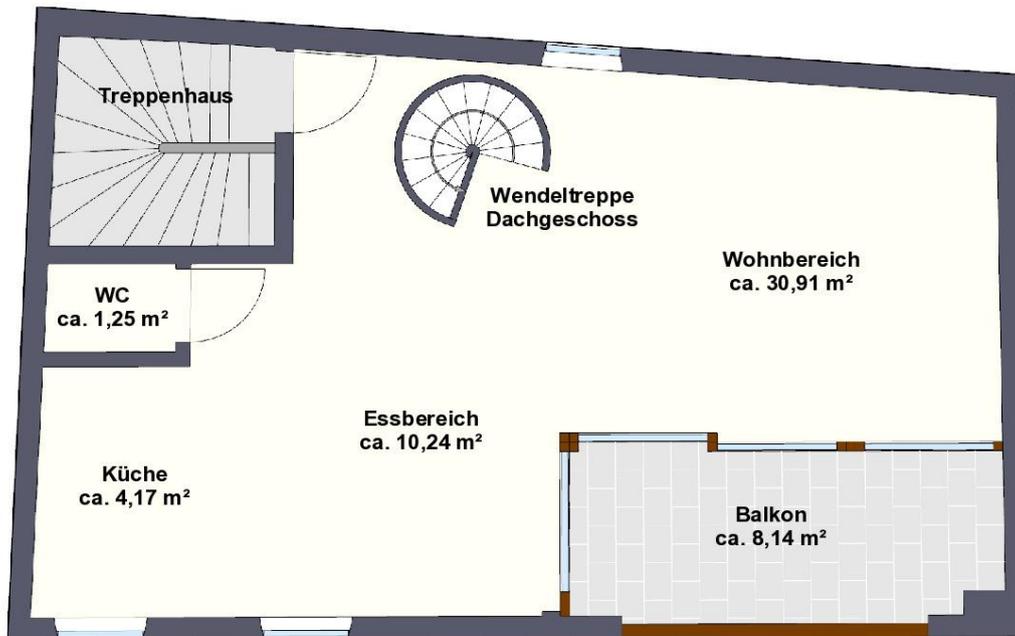
# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss (ca. 41,99 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss (ca. 48,57 m<sup>2</sup>)



# Exposé - Grundrisse

**Dachgeschoss (ca. 28,49 m<sup>2</sup>)**

