

Falkenstein

# Einzigartiges Anwesen in absoluter Alleinlage – Natur, Freiheit und vielfältige Möglichkeiten

Objektnummer: 26201038



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 26.680 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

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

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201038</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 204,71 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>		

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Holz</b>	Endenergieverbrauch	<b>79.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1995</b>

Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftsstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

 Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin – wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.

 Viele geprüfte Kaufinteressenten bereits vorhanden	 Schnelle und diskrete Vermarktung möglich	 Kostenlose & unverbindliche Bewertung	 Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zum Abschluss
---	--	--	--

 Jetzt unverbindlich  
beraten lassen! **0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien  
werden verkauft,  
bevor sie online  
erscheinen.  
Verpassen Sie  
diese Chance  
nicht!

 Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham  cham@von-poll.com  www.von-poll.com/cham

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein Ort, an dem Ruhe, Natur und Freiheit aufeinandertreffen: Dieses außergewöhnliche Anwesen in absoluter Alleinlage bietet Ihnen ein Leben fernab von Hektik und Nachbarn – eingebettet in eine beeindruckende Naturlandschaft.**

**Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 26.680 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein seltenes Angebot mit nahezu unbegrenzten Möglichkeiten. Umgeben von Wiesen, Wald und unberührter Natur genießen Sie hier maximale Privatsphäre und ein unvergleichliches Lebensgefühl.**

**Das im Jahr 1995 erbaute Wohnhaus überzeugt durch eine solide Bauweise, ist voll unterkellert und bietet mit einem gemütlichen Kachelofen eine warme, behagliche Atmosphäre. Eine eigene Quelle unterstreicht die autarke und naturnahe Lebensweise dieses besonderen Anwesens.**

**Ein Anwesen mit Seltenheitswert: Die Kombination aus absoluter Alleinlage, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit.**

**Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben im Einklang mit der Natur – mit Raum für Ihre Ideen und Visionen.**

**Dieses Anwesen eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Lebenskonzepte:**

- Kombination aus Wohnen und Arbeiten**
- Selbstversorgung und nachhaltiges Leben**
- Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung**
- Rückzugsort für Naturliebhaber oder Mehrgenerationenprojekt**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der attraktiven Lage. Fordern Sie gern weiterführende Informationen von uns an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Haus und seine Besonderheiten persönlich zu erleben.**

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **Ausstattung und Details**

- \* **eigener Weiher**
  - \* **Glasfaser im Haus**
  - \* **Eigene Wasserquelle**
  - \* **Gemütlicher Kachelofen**
  - \* **zwei Photovoltaik-Anlagen**
  - \* **Absolute Alleinlage ohne direkte Nachbarn**
  - \* **Voll unterkellertes Wohnhaus (Baujahr 1995)**
  - \* **Alter Stall mit vielseitigem Nutzungspotenzial**
  - \* **Umgeben von Natur – Ruhe und Erholung garantiert**
  - \* **Großzügiges Grundstück (26.680 m<sup>2</sup>) mit Wiesen- und Waldflächen**
  - \* **Große Lagerhalle – ideal für Gewerbe, Landwirtschaft oder Hobbys**
- Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **Alles zum Standort**

Falkenstein ist der zweitgrößte Markt im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern. Der Ort liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bei 573m ü. d. M. und ist ein zentraler Ort zwischen Regensburg, Schwandorf, Cham und Straubing.

Falkenstein hat ca. 3500 Einwohner.

Vom Wahrzeichen der Gemeinde, der Burg Falkenstein, einer bedeutenden Landmarke im Falkensteiner Vorwald, reicht bei guter Sicht der Blick vom Turm bis zum Großen Arber im Osten.

**Falkenstein bietet ihnen:**

- Autohäuser und Tankstelle
- Grund-/ Mittelschule
- EDEKA Supermarkt
- Burg Falkenstein
- 2 Bankgeschäfte
- Getränkemarkt
- Kindergarten
- Bücherei
- Bäckerei
- Gasthof
- Pizzeria
- Gesundheitszentrum mit einem Arzt, Zahnarzt, Physiotherapie und Apotheke, betreutes Wohnen, Senioren-Tagespflegestätte mit ambulantem Pflegedienst
  
- Das Falkensteiner Freibad ist mit einem 50-Meter-Sportbecken und beheiztem Freizeitbecken mit Breitwellenrutsche ausgestattet. Für Kinder steht ein Kinderplanschbecken mit Minirutsche, einem Sonnensegel sowie eine große Spiellandschaft mit Klettergerüst, Sandkasten und Wasserhandpumpe zur Verfügung

**Entfernungen:**

- Cham: 21 km
- Roding: 14 km
- Regensburg: 31 km
- Wörth an der Donau zur Autobahn: 15 km

**Objektnummer: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## Weitere Informationen

**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: 26201038 - 93167 Falkenstein**

## **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](mailto:cham@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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