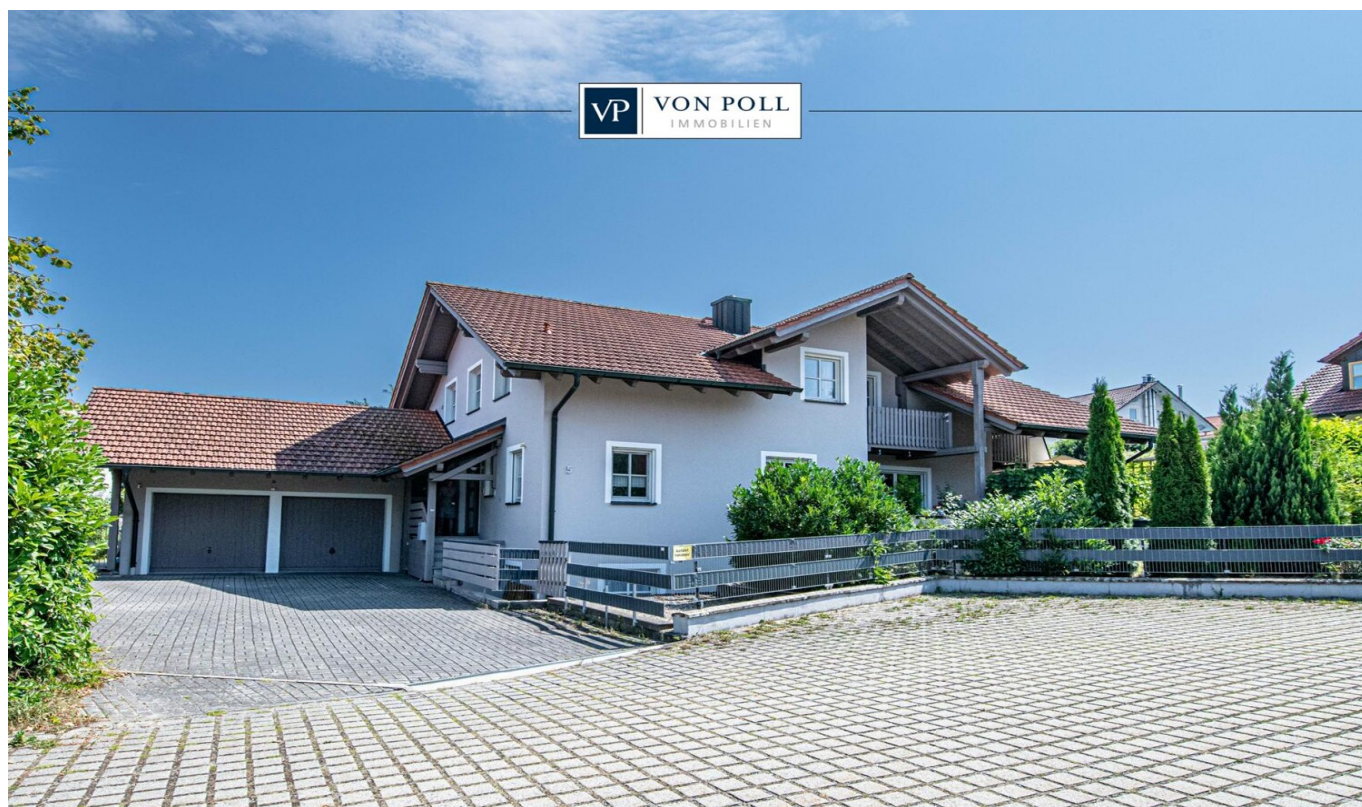


Falkenfels

Ein Zuhause mit Charakter – Großzügig wohnen, flexibel leben

Objektnummer: 26201080



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 814 m²

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

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

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Auf einen Blick

Objektnummer	26201080
Wohnfläche	ca. 237 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1993

Kaufpreis	489.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

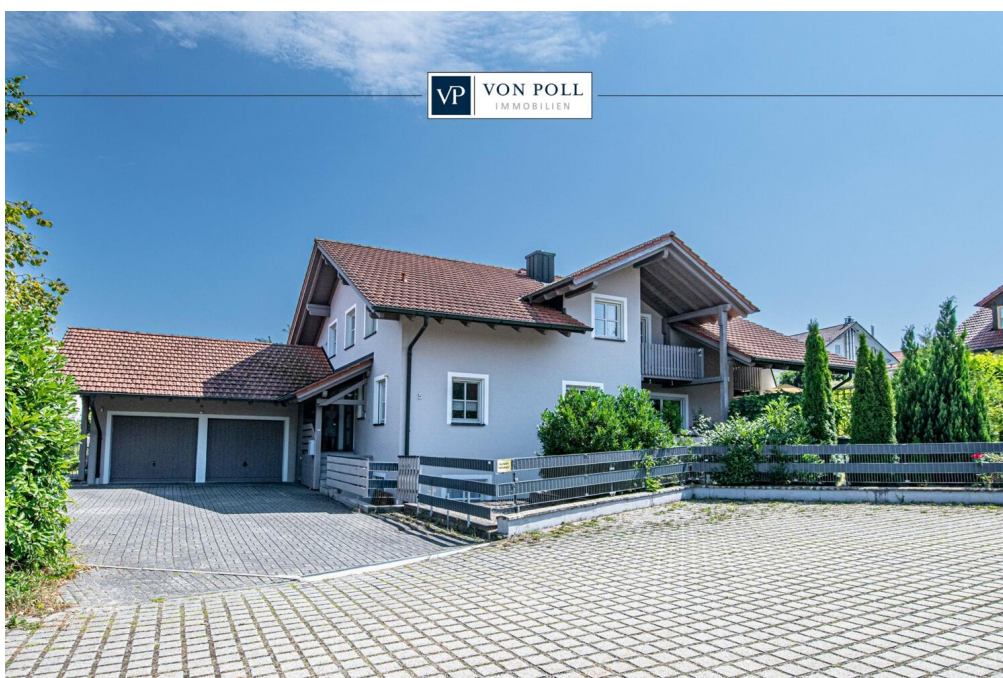
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	75.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



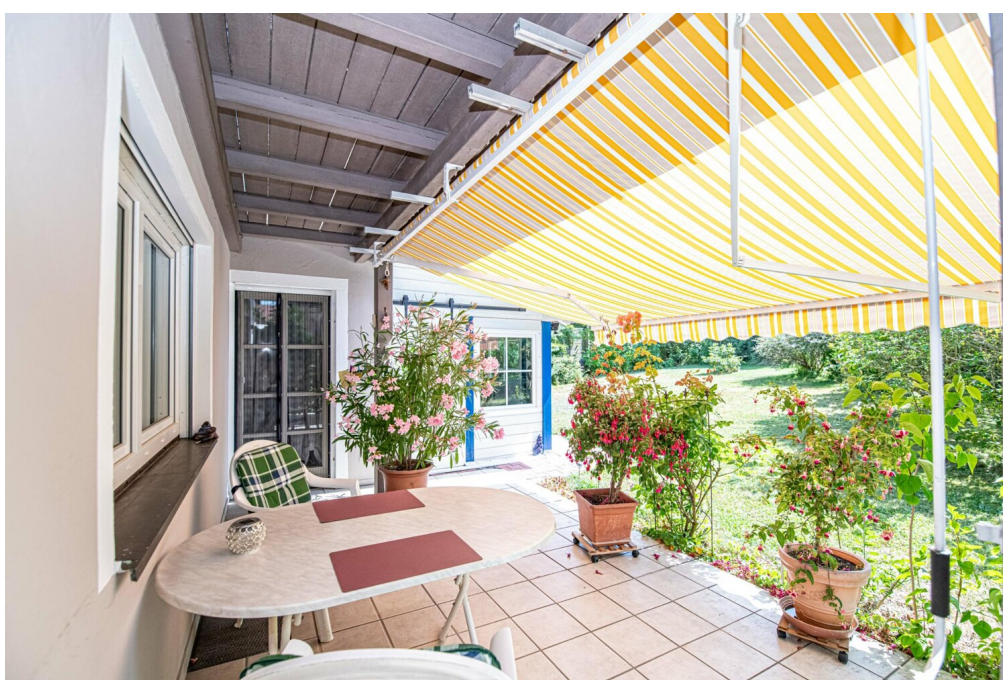
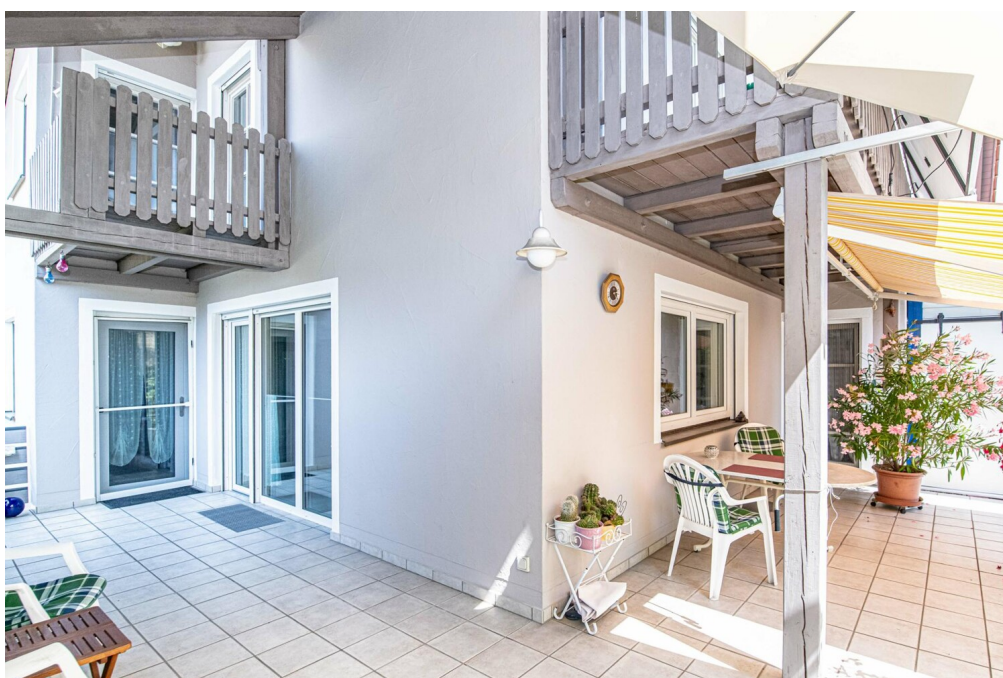
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



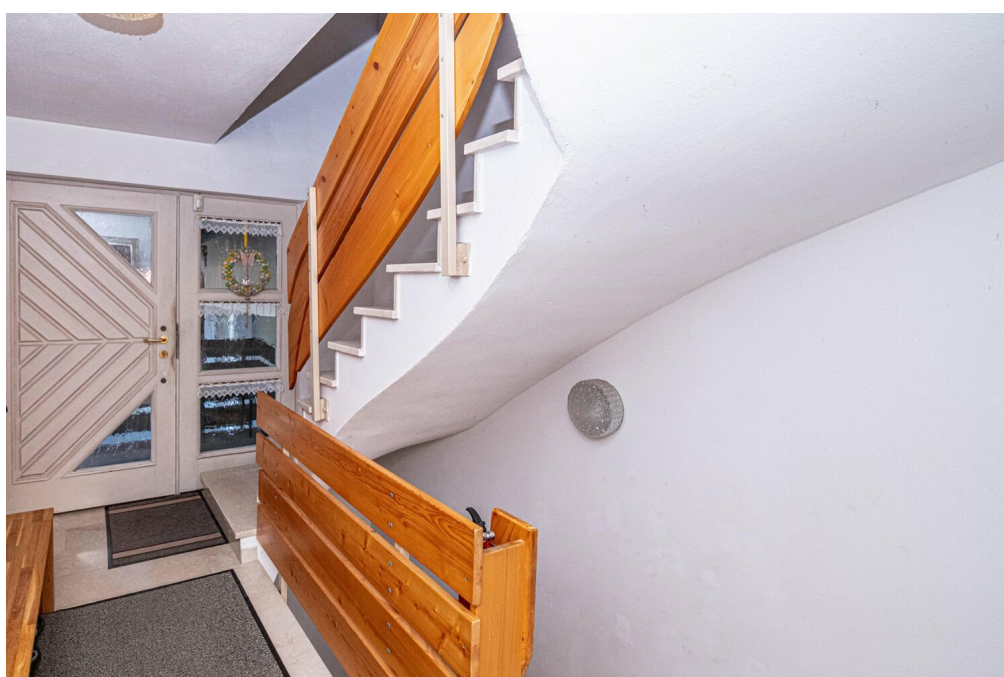
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



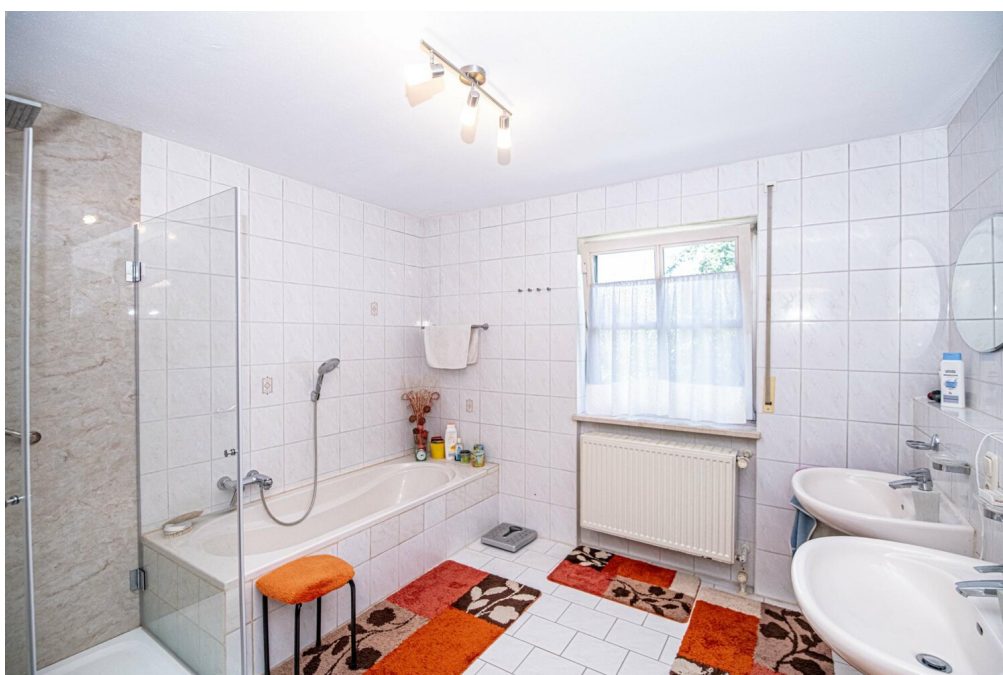
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



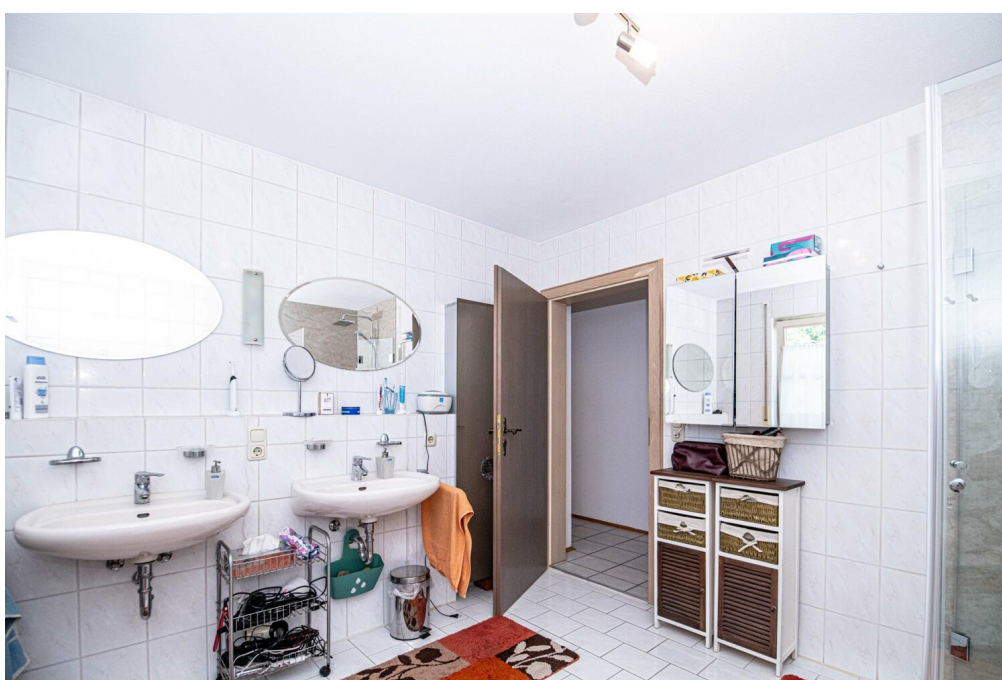
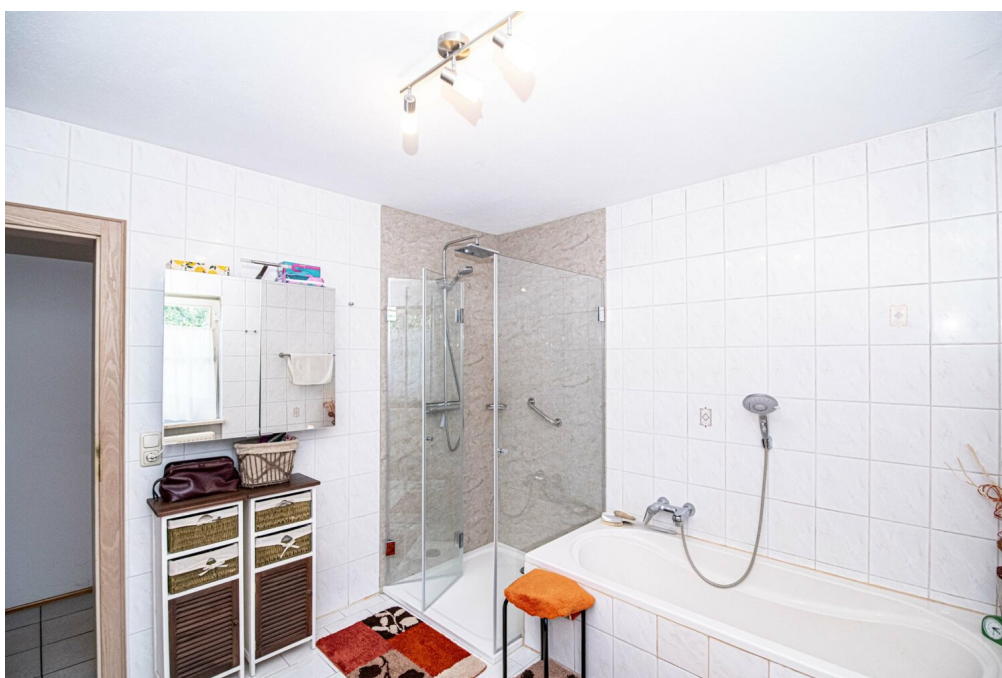
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



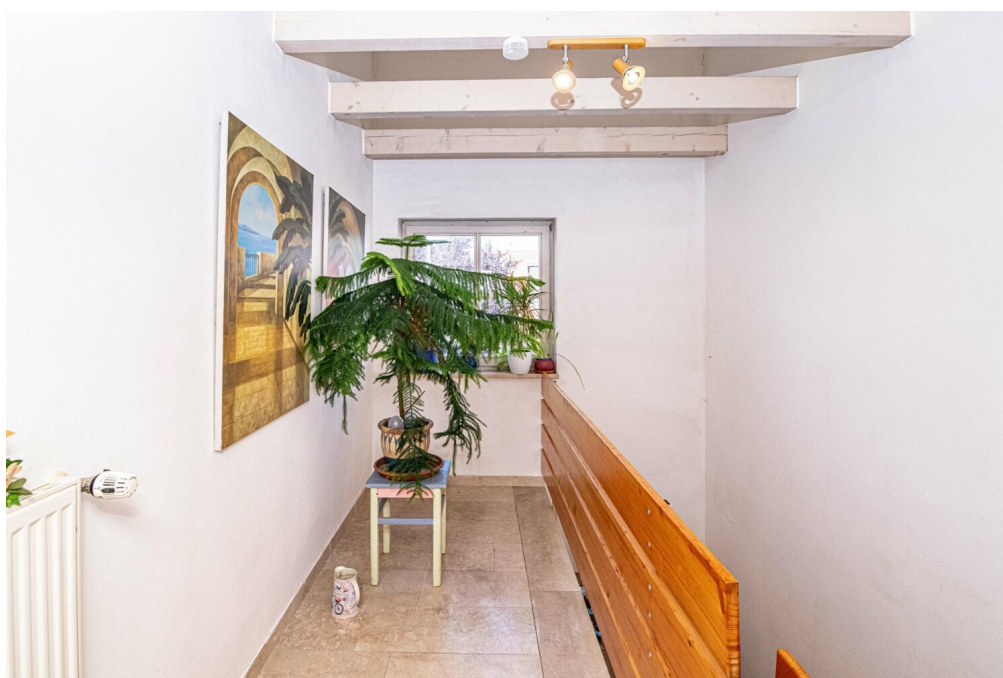
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



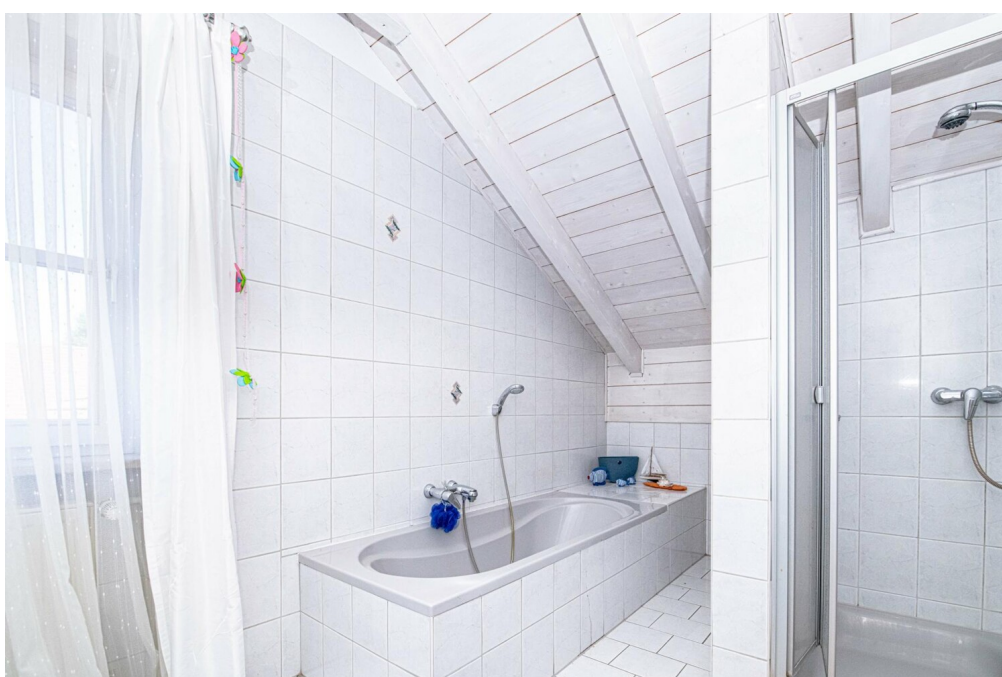
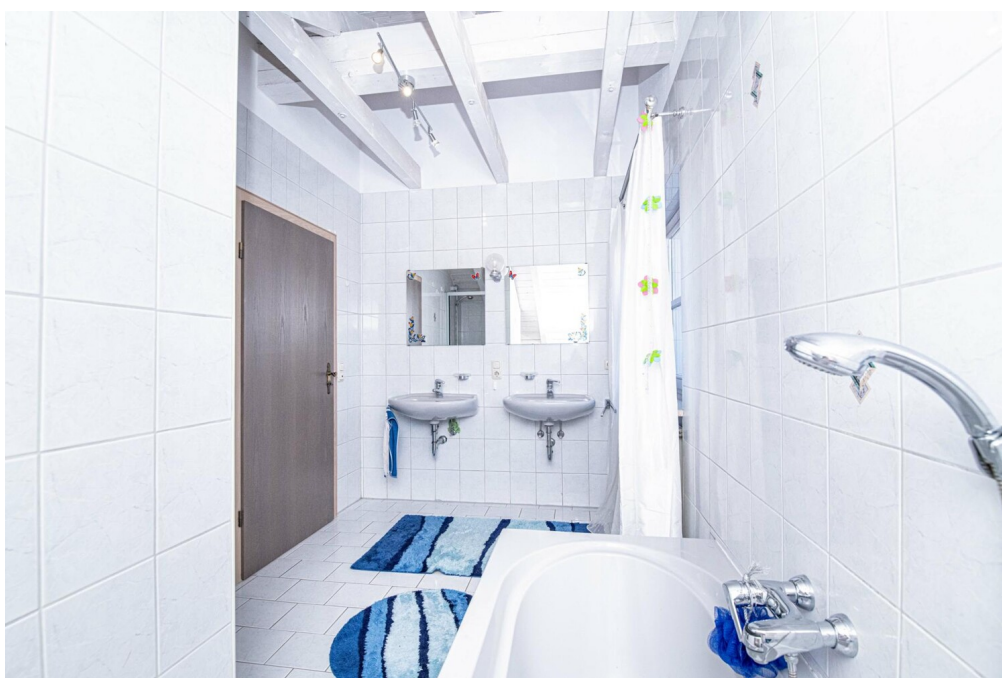
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Ein erster Eindruck

Willkommen Zuhause

Manche Häuser bieten Wohnraum. Dieses Haus bietet Lebensqualität.

Schon beim Einfahren auf das gepflegte Grundstück spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses Anwesens. Die harmonische Architektur, die großzügige Zufahrt mit Doppelgarage und der liebevoll angelegte Garten vermitteln den Eindruck eines Hauses, das über viele Jahre mit Sorgfalt gepflegt, modernisiert und mit Leben erfüllt wurde.

Auf einem 814 m² großen Grundstück erwartet Sie ein hochwertig errichtetes Zweifamilienhaus mit ca. 237 m² Wohnfläche. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit der Perspektive einer späteren Einliegerwohnung – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Wohnen mit Atmosphäre

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit Terrasse und Garten.

Die funktional gestaltete Küche bietet kurze Wege zum Essbereich. Der offen gestaltete Essbereich verbindet Küche und Wohnzimmer und schafft viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die Schlaf- und Wohnräume überzeugen durch angenehme Größen und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Bäder und Dachgeschoss

Das modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine komfortable begehbare Dusche. Ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Das Dachgeschoss begeistert mit seinem sichtbaren Dachstuhl, der offenen Gestaltung und den hellen Räumen. Hier entsteht eine besondere Wohnatmosphäre, die sich ideal als Rückzugsbereich für Familienmitglieder oder Gäste eignet.

Wellness und großzügiges Untergeschoss

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Die hauseigene Sauna schafft einen privaten Wellnessbereich und lädt zum Entspannen ein.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoss großzügige Technik-, Lager- und weitere Nutzflächen, die sich beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt nutzen lassen. Zusätzlich besteht Potenzial für die Schaffung einer Einliegerwohnung.

Technik und energetische Verbesserungen

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und sinnvoll modernisiert. Der 2023 erneuerte Öl-Heizkessel sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Eine hochwertige Aufdachdämmung verbessert die energetischen Eigenschaften und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Für Erdgeschoss und Dachgeschoss sind Balkonkraftwerke installiert, die die Eigenstromversorgung unterstützen und zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beitragen.

Ein weiterer Vorteil: Für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss sind bereits separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler vorhanden. Damit bestehen sehr gute Voraussetzungen für eine getrennte Nutzung der einzelnen Ebenen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine spätere Vermietung.

Unser Fazit

Dieses Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Bauweise, der gepflegte Garten, die Doppelgarage, die Sauna sowie die zahlreichen Modernisierungen machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit Zukunft.

Ob für die große Familie, mehrere Generationen oder Käufer mit dem Wunsch nach flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet die passende Grundlage für viele Lebensentwürfe.

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Ausstattung und Details

Großzügige Doppelgarage

Hochwertige Aufdachdämmung

814 m² sonniges Grundstück

Ca. 237 m² Wohnfläche

Offener Sichtdachstuhl im Dachgeschoss

Sauna im Kellergeschoss

Neuer Öl-Heizkessel (Baujahr 2023)

Kellergeschoss zur Einliegerwohnung vorbereitet

Drei getrennte Wohneinheiten schon vorbereitet, sofort zum Vermieten.

Große Terrasse mit gepflegtem Garten

Barrierefreie, begehbare Dusche im Erdgeschoss

Balkonkraftwerke für Erdgeschoss und Dachgeschoss vorbereitet.

Separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität in Falkenfels

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der idyllischen Gemeinde Falkenfels im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Umgeben von einer reizvollen Hügellandschaft und weitläufigen Wäldern verbindet Falkenfels naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

Die Gemeinde bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen machen Falkenfels besonders für Familien und Menschen attraktiv, die eine lebendige Dorfgemeinschaft schätzen.

Durch die günstige Lage erreichen Sie die Kreisstadt Straubing in etwa 20 Minuten. Die Städte Bogen, Cham und Regensburg sind ebenfalls bequem mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A3 besteht eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie das weithin bekannte Schloss Falkenfels prägen das Ortsbild und verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charme. Die abwechslungsreiche Landschaft des Bayerischen Waldes beginnt praktisch vor der Haustür und bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Falkenfels vereint die Ruhe des Landlebens mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein Wohnort, an dem sich Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen wohlfühlen.

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

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