

Falkenstein/Völling

## Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

*Objektnummer: 25201090*

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.111 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

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

**Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25201090               | Kaufpreis   | 189.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 220 m <sup>2</sup> | Haus        | Zweifamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                      | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 6                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC  |
| Badezimmer   | 2                      |             |   |
| Baujahr      | 1972                   |             |   |

Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Holz       |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 08.10.2035 |

| Energieinformationen           | VERBRAUCH                   |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Endenergie-<br>verbrauch       | 190.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | F                           |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 1972                        |

Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



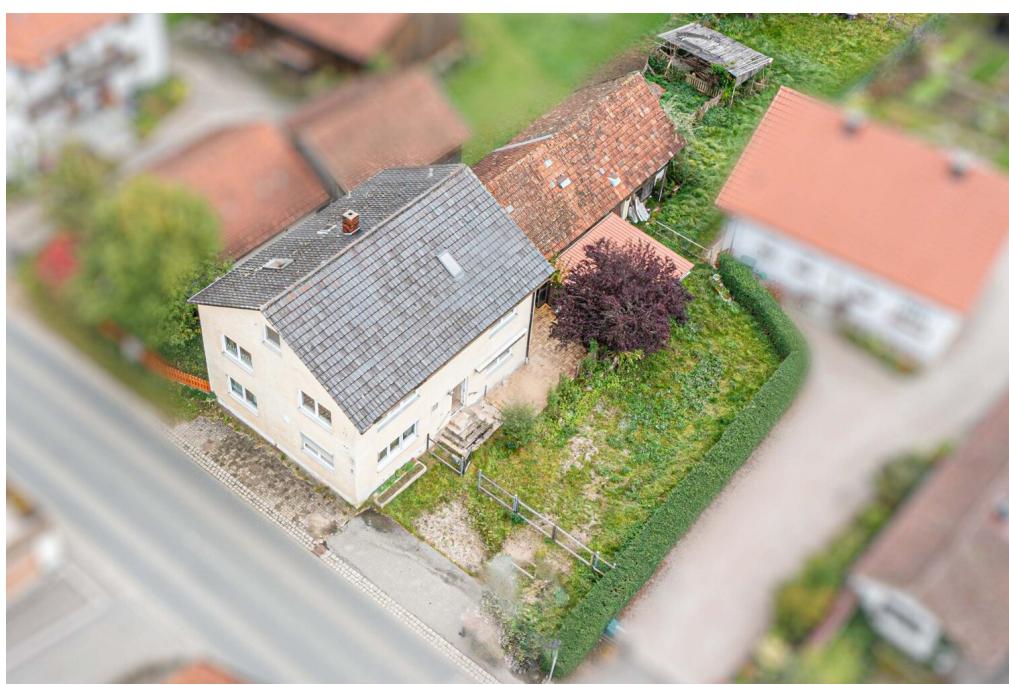
Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



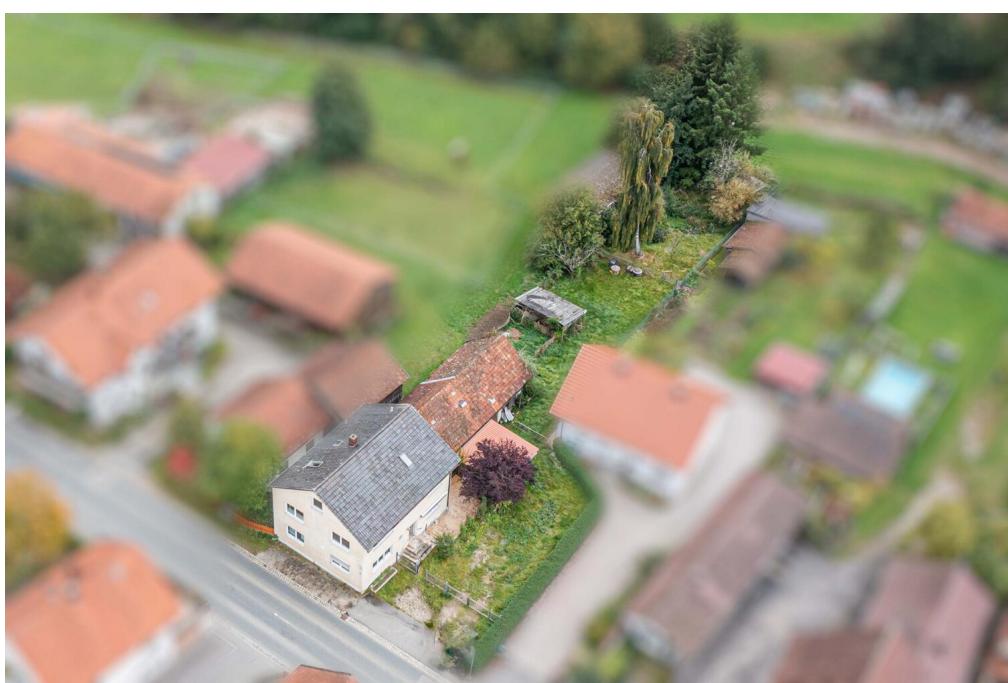
Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



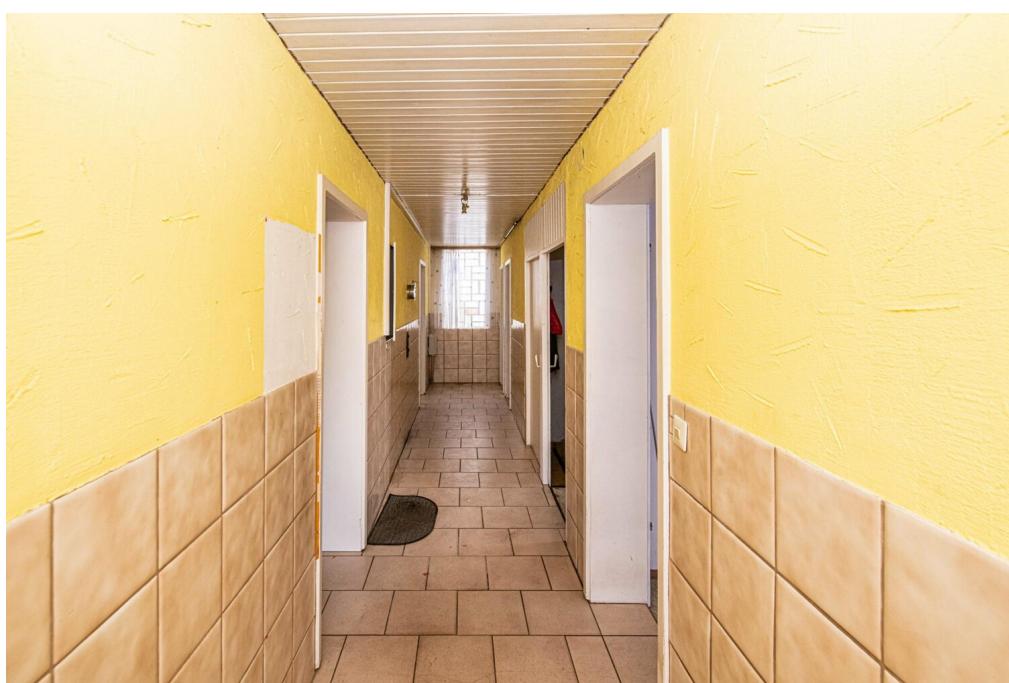
Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



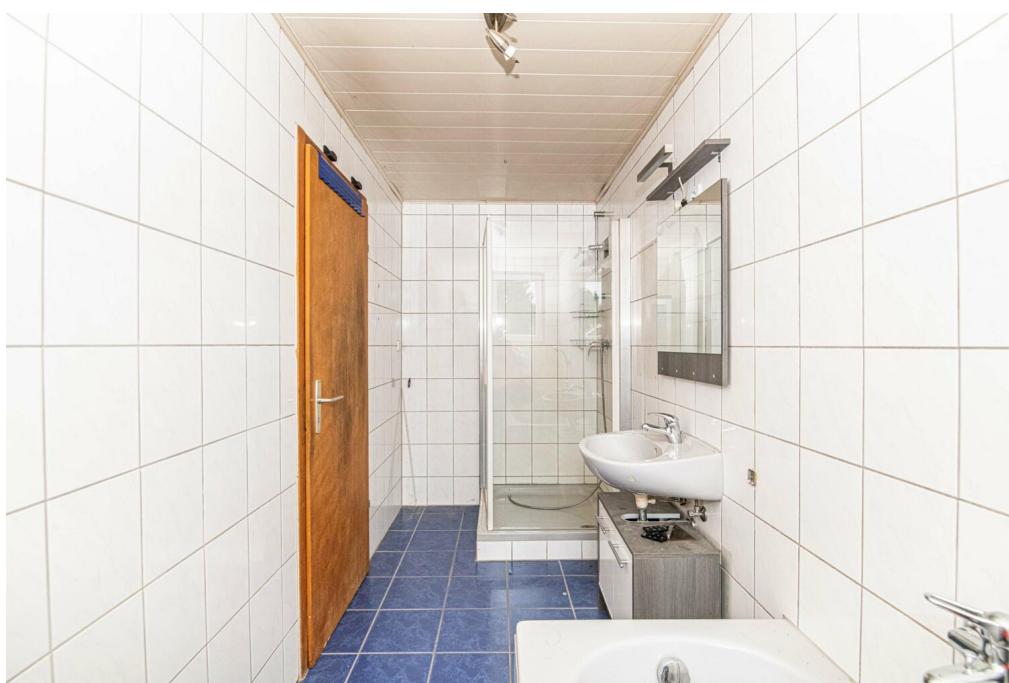
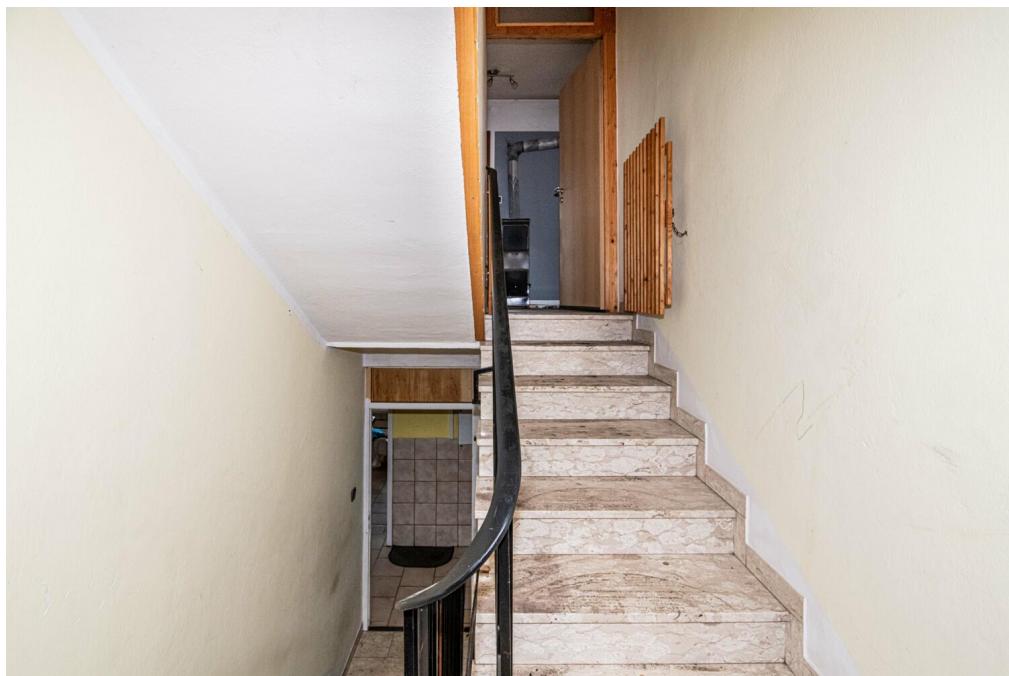
Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



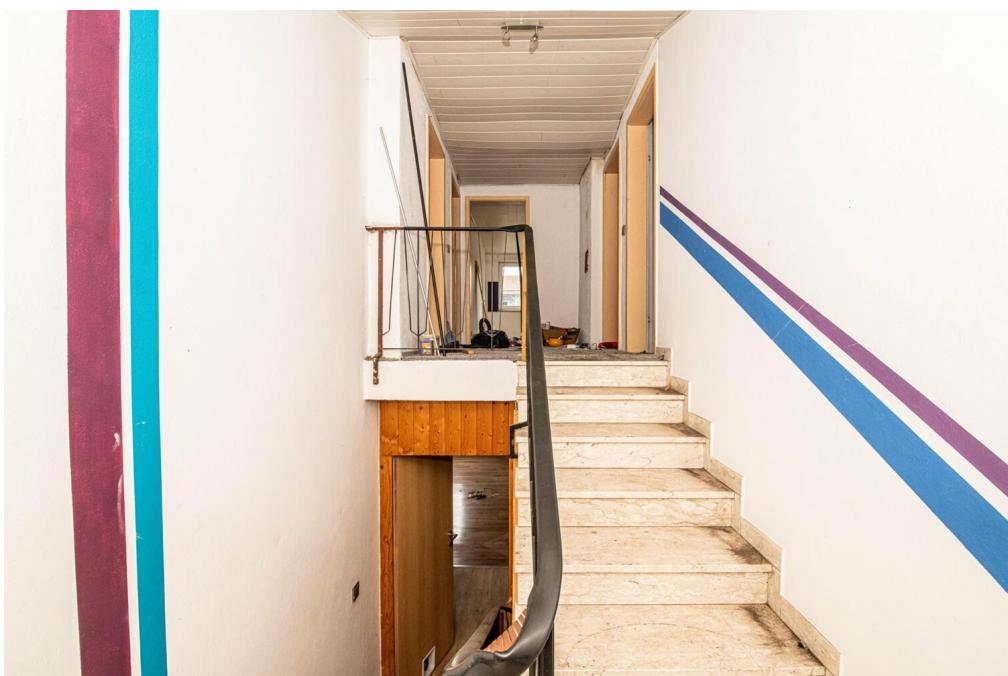
Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügig geschnittene Zweifamilienhaus, errichtet im Jahr 1970, bietet auf rund 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von etwa 1111,00 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet engagierten Eigennutzern sowie Investoren großes Potenzial zur eigenen Gestaltung.

Insgesamt verfügt die Immobilie über acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die jeweils flexibel genutzt werden können – sei es als Schlaf-, Arbeits-, Gästezimmer oder als kombinierte Bereiche für verschiedene Bedürfnisse. Zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab und sorgen für praktikablen Wohnkomfort. Die beiden Wohneinheiten sind dabei klassisch angeordnet und ermöglichen eine separate Nutzung, was die Immobilie auch für Menschen mit dem Wunsch nach getrennten Wohnbereichen attraktiv macht. Die Aufteilung unterstützt individuelle Wohnwünsche und kann im Rahmen einer Sanierung optimal angepasst werden.

Unter der Treppe, die ins Obergeschoss führt, befindet sich ein Abstellraum für verschiedene Utensilien des täglichen Bedarfs.

Der Garten kann mit etwas Aufwand zu einem ansprechenden Außenbereich umgestaltet werden und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder zum Entspannen im Freien. Zudem bietet eine große Scheune zusätzlichen Stauraum für Gartengerät, Brennholz und vieles mehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung machen die Lage besonders attraktiv.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses großzügige Zweifamilienhaus individuell zu gestalten!

Objektnummer: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## 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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## 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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## 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)