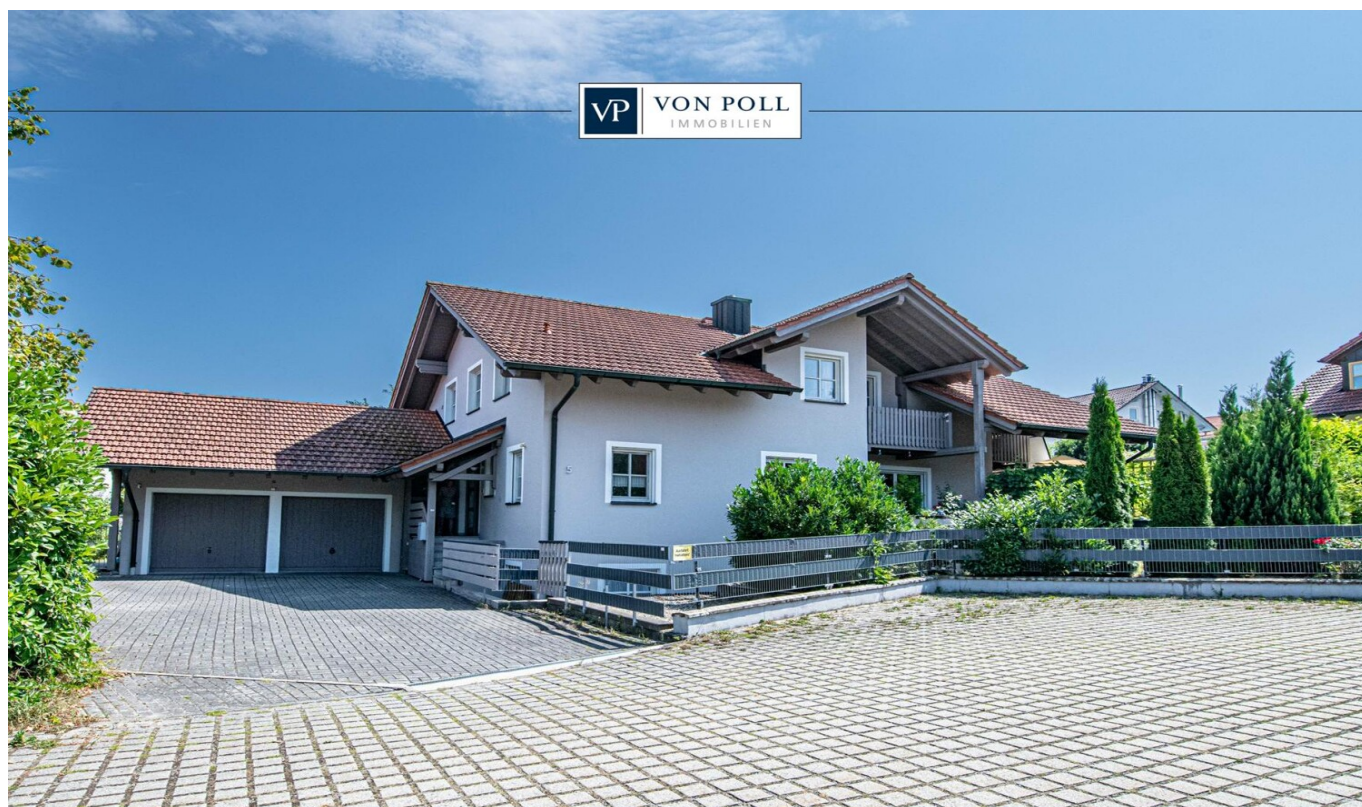


Falkenfels

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
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

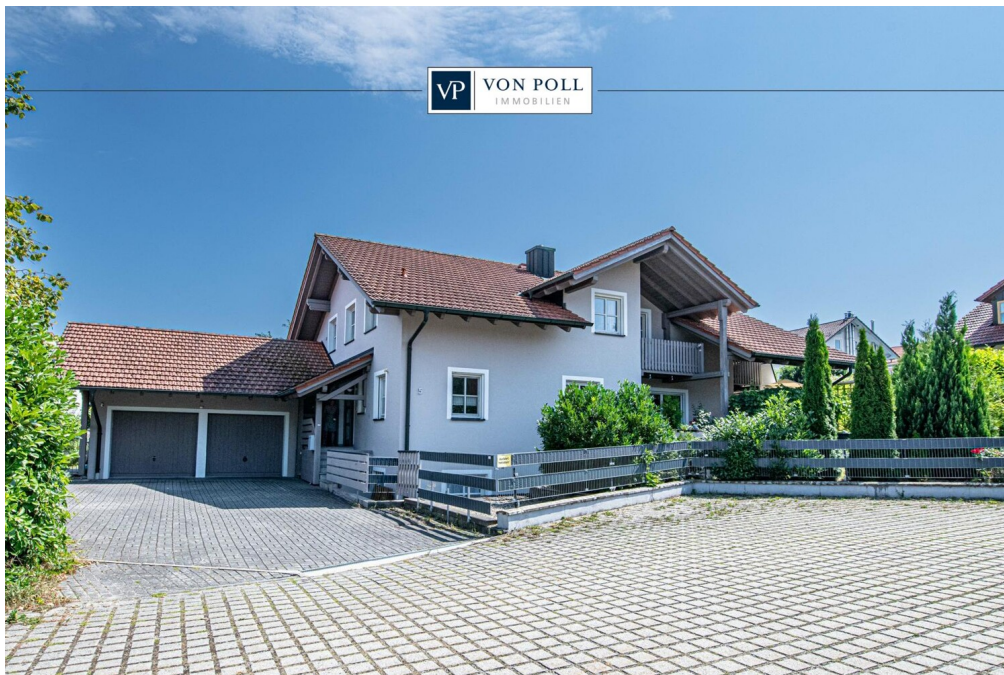
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



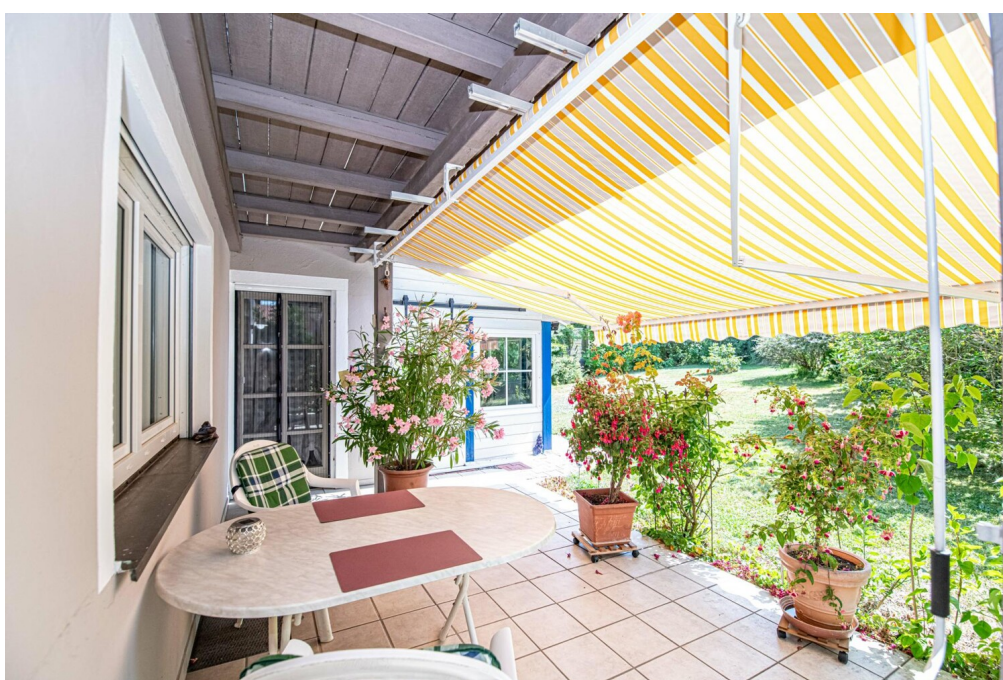
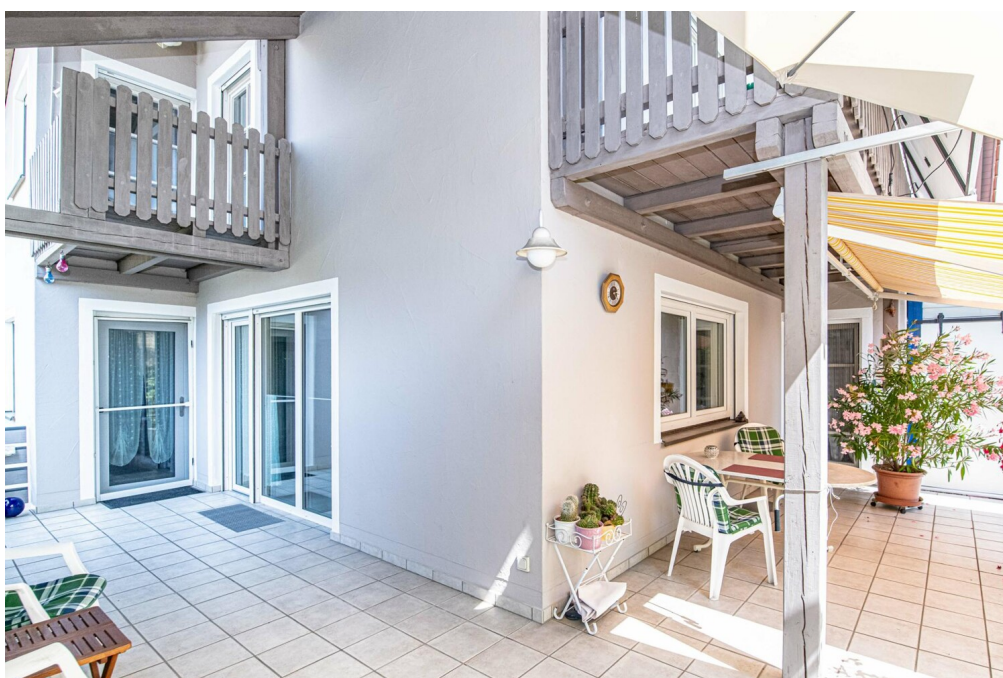
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



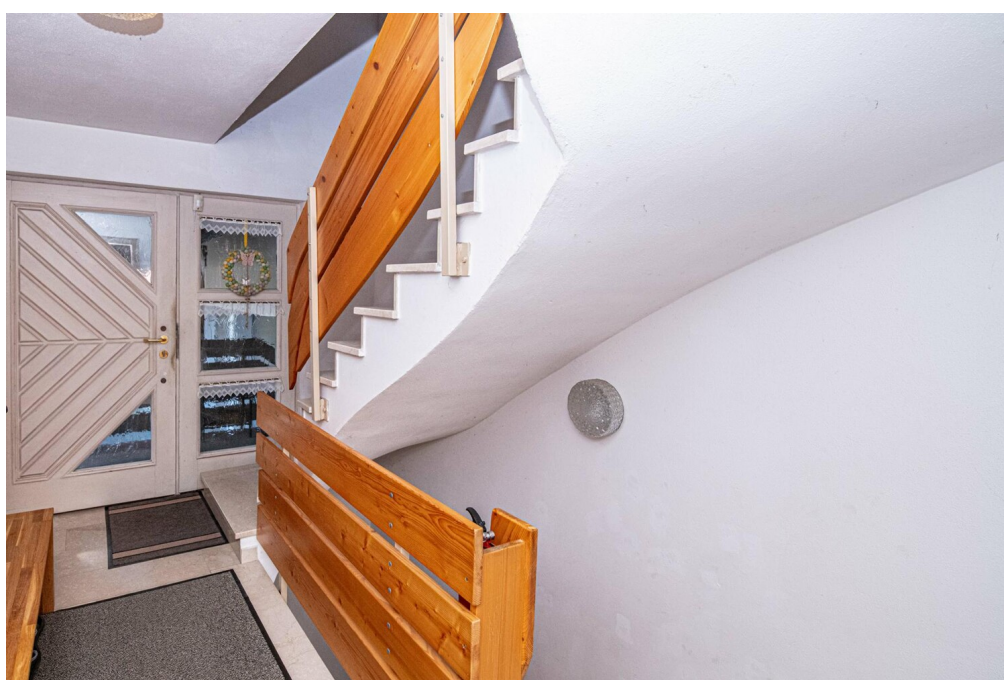
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



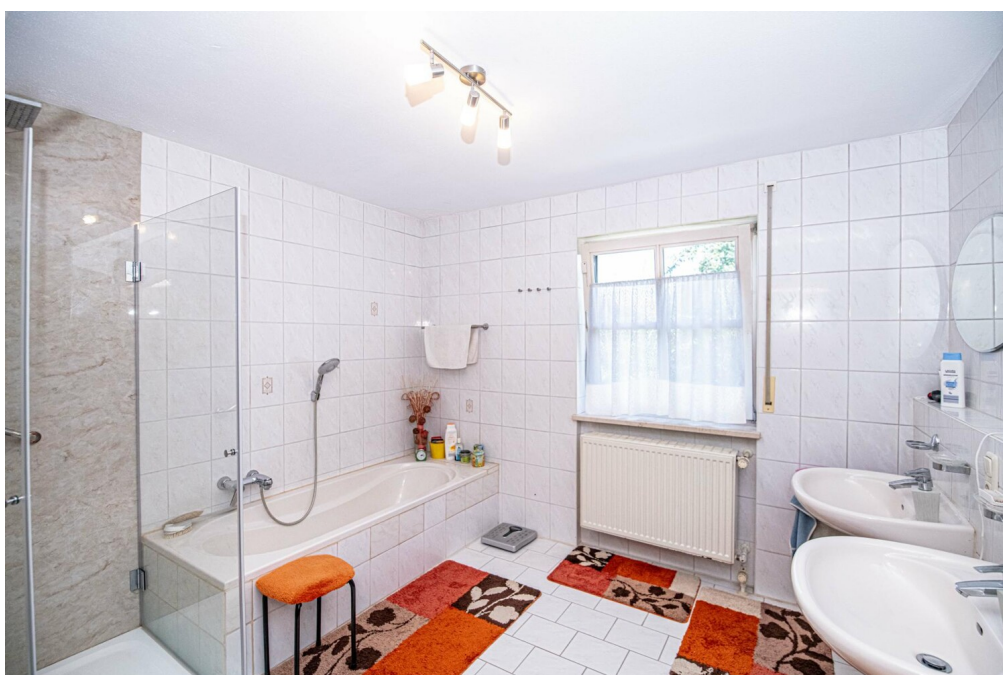
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



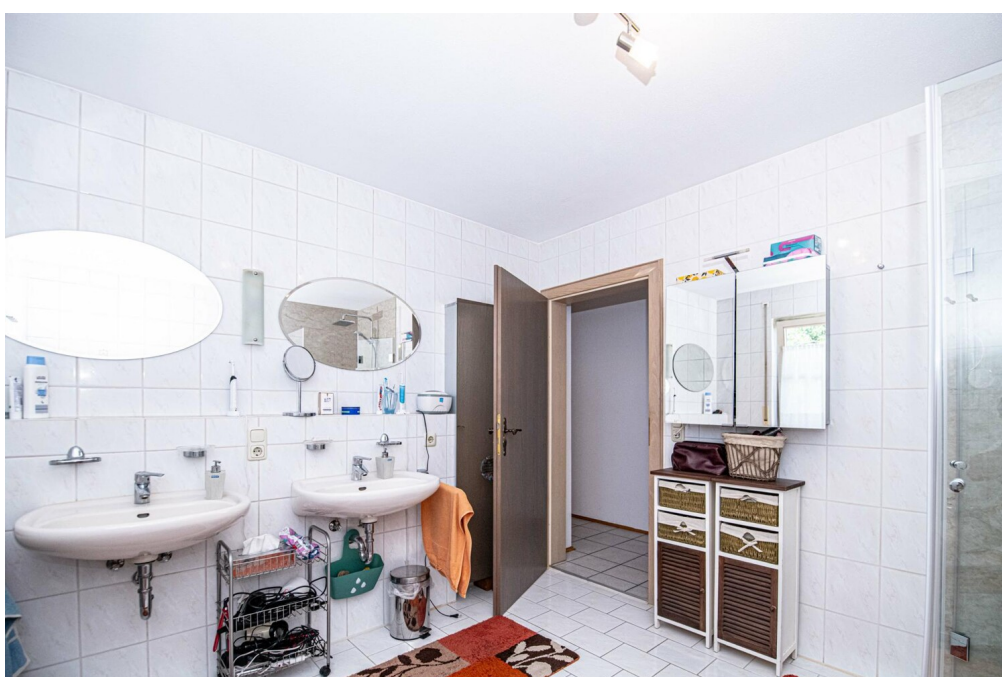
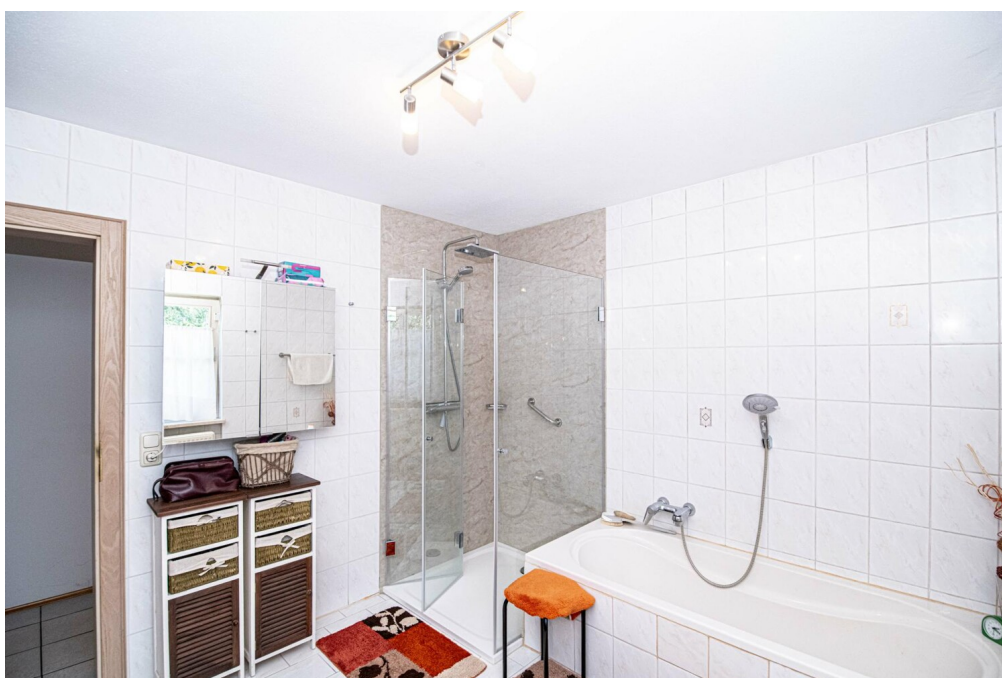
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



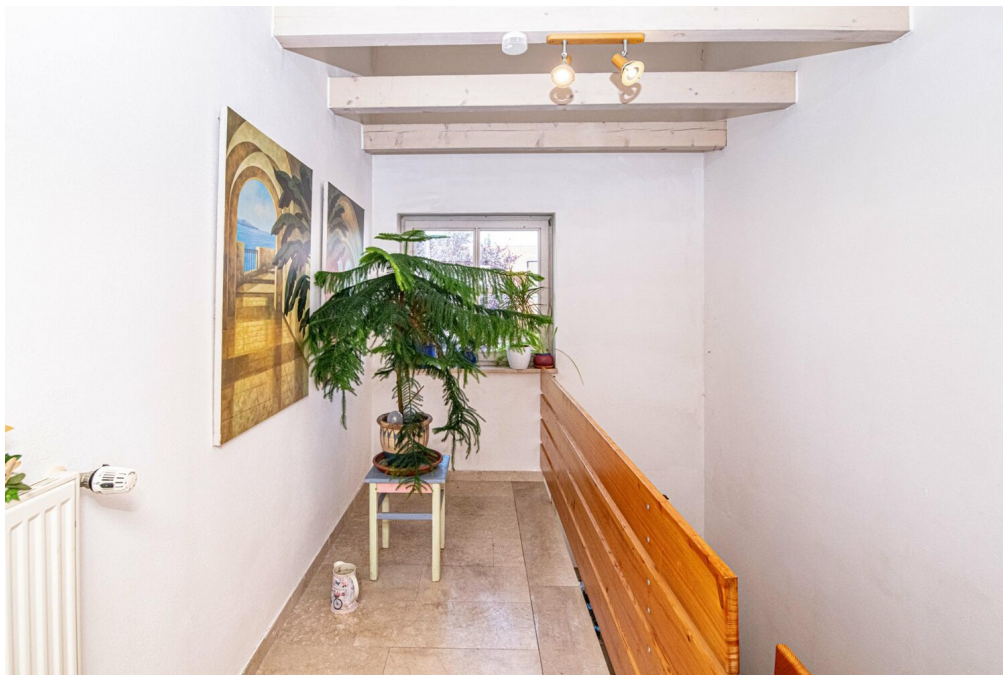
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

Die Immobilie



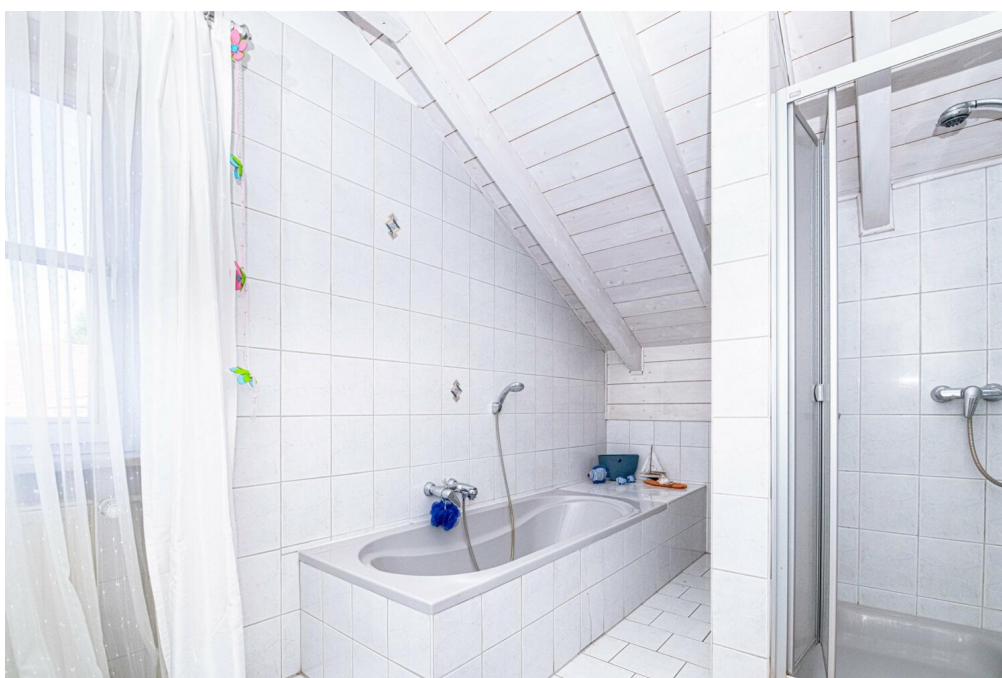
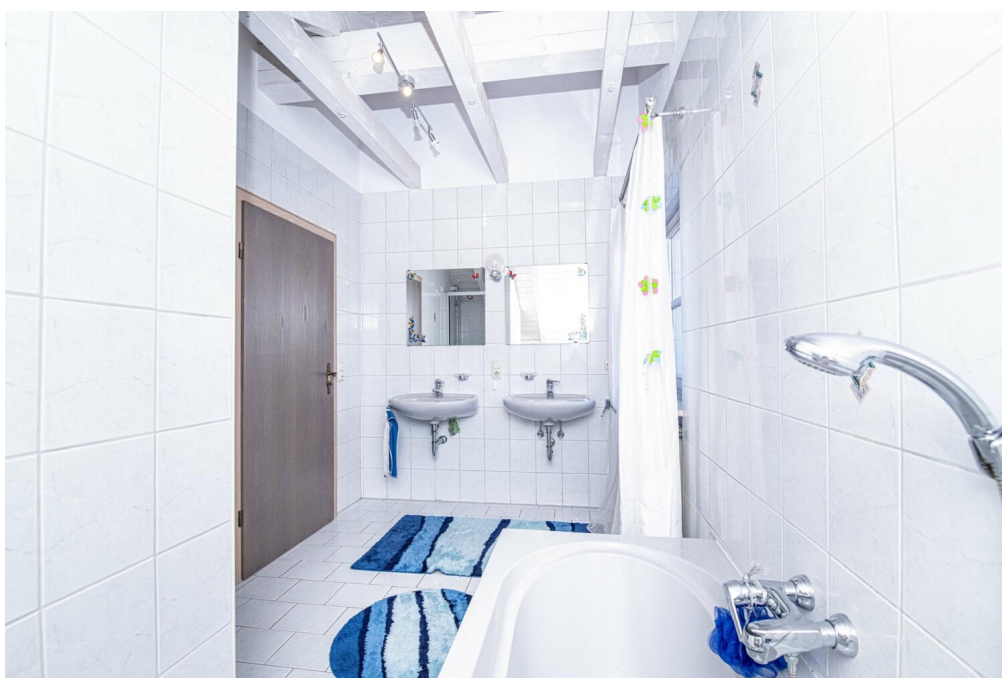
Objektnummer: 26201080 - 94350 Falkenfels

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.

Es gibt Immobilien, die mit Zahlen überzeugen. Und es gibt Häuser, die bereits beim ersten Anblick ein Gefühl vermitteln.

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 eröffnet Möglichkeiten, die weit über den klassischen Zweifamilienhausstandard hinausgehen.

Das Herz des Hauses – Wohnen mit Atmosphäre:

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

Die Küche – Mittelpunkt des Familienlebens:

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet kurze Wege zum Essbereich. Hier entstehen die kleinen und großen Momente des Alltags, vom gemeinsamen Frühstück bis zum festlichen Abendessen mit Familie und Freunden.

Der Essbereich – Gemeinsam genießen:

Der offen gestaltete Essbereich verbindet Küche und Wohnzimmer zu einem harmonischen Ganzen. Die großzügige Raumaufteilung schafft viel Platz für gemeinsame Stunden und lädt zum Verweilen ein.

"Ein Haus, das heute begeistert und morgen alle Möglichkeiten offenlässt."

Räume zum Ankommen:

Die Schlaf- und Wohnräume überzeugen durch ihre angenehmen Größen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die flexible Raumaufteilung bietet für jede Lebensphase die passende Lösung.

Bäder mit Komfort:

Das modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine komfortable begehbare Dusche und bietet damit einen hohen Alltagskomfort. Das weitere Badezimmer im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot ideal und sorgt für kurze Wege im Familienalltag.

Das Dachgeschoss – Licht, Weite und Charakter:

Das Dachgeschoss beeindruckt mit seinem sichtbaren Dachstuhl, der offenen Gestaltung und den hellen Räumen. Es vermittelt eine besondere Wohnatmosphäre und eignet sich hervorragend als Rückzugsort für Familienmitglieder oder Gäste.

Wellness im eigenen Zuhause:

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Die hauseigene Sauna schafft einen privaten Wellnessbereich, der nach einem langen Arbeitstag oder an kalten Wintertagen zum Entspannen einlädt. Zusammen mit den großzügigen Kellerräumen entsteht hier ein Bereich, der weit mehr bietet als klassische Nutzfläche.

Viel Platz im Kellergeschoss:

Das Untergeschoss überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung. Neben den Technik- und Lagerräumen stehen weitere Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt eignen. Gleichzeitig besteht das Potenzial, hier eine Einliegerwohnung zu schaffen.

Technik mit Weitblick:

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

Nachhaltigkeit im Alltag:

Für Erdgeschoss und Dachgeschoss sind Balkonkraftwerke installiert. Sie unterstützen die Eigenstromversorgung und leisten einen Beitrag zur Senkung der laufenden Energiekosten. Damit verbindet die Immobilie klassische Bauqualität mit modernen energetischen Verbesserungen.

Flexibilität für die Zukunft:

Bereits heute sind für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler vorhanden. Dadurch bestehen hervorragende technische Voraussetzungen für eine getrennte Nutzung der einzelnen Ebenen – ein großer Vorteil für Mehrgenerationenwohnen oder eine spätere Vermietung.

Grundrisse mit durchdachter Planung:

Die Grundrisse zeigen eine durchdachte Aufteilung mit klar getrennten Wohnbereichen.

Erdgeschoss und Dachgeschoss bieten großzügige Wohnflächen. Das Kellergeschoss ergänzt das Haus um wertvolle Nutzflächen und eröffnet zusätzliches Potenzial für eine spätere Einliegerwohnung.

Energie und Technik:

Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und sinnvoll weiterentwickelt. Der 2023 erneuerte Öl-Heizkessel, die Aufdachdämmung sowie die installierten Balkonkraftwerke für Erd- und Dachgeschoss unterstreichen den gepflegten technischen Zustand des Hauses. Die vorhandenen separaten Zähler für alle drei Ebenen schaffen zusätzliche Flexibilität.

Unser Fazit:

Dieses Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besonders gelungene Weise. Die hochwertige Bauweise, der gepflegte Garten, die Doppelgarage, der Wellnessbereich mit 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.

Vielleicht haben Sie gerade den Ort gefunden, an dem Ihr neues Kapitel beginnt, ihn Ihrem neuen Zuhause.

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