

Falkenstein

Cozy home powered by solar energy and featuring a spacious, covered terrace.

Property ID: 25201117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PURCHASE PRICE: 129.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 109 m²

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

At a glance

Property ID	25201117
Living Space	ca. 101 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	129.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	142.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



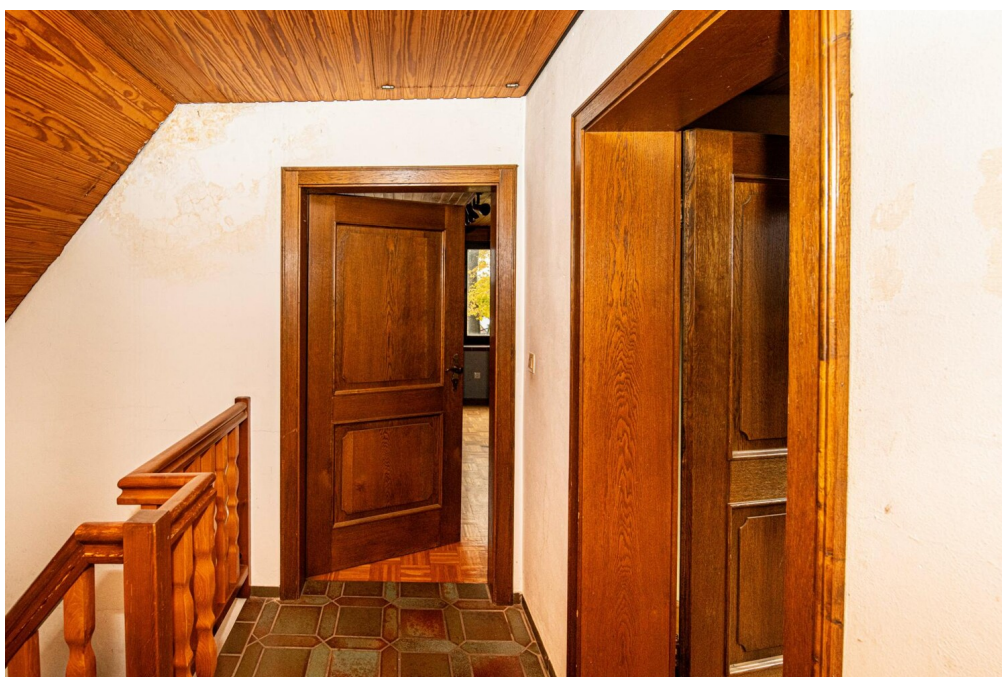
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



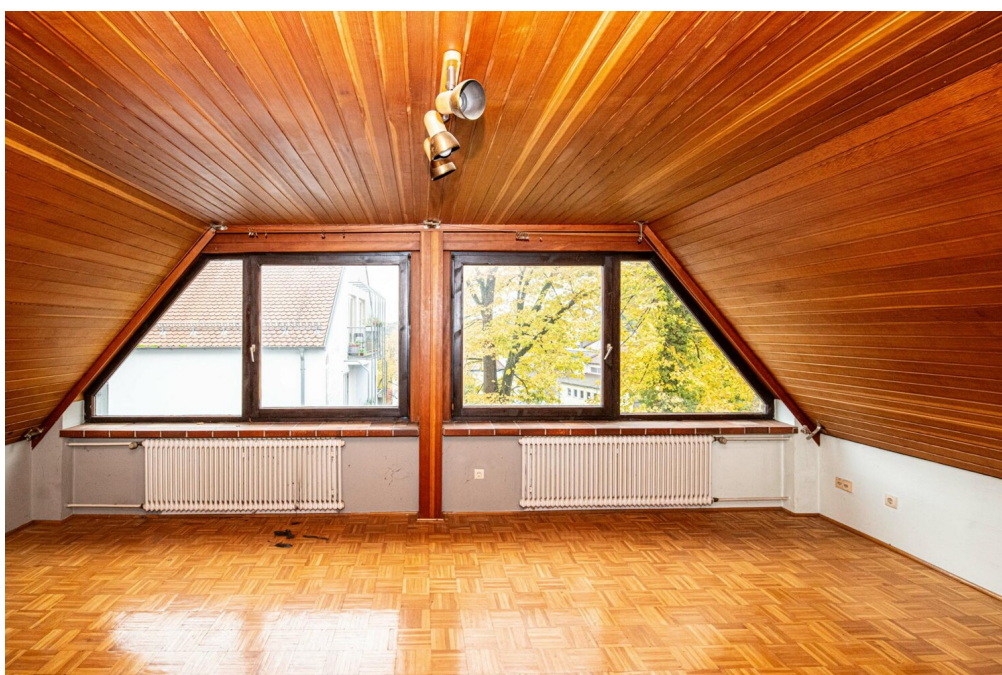
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



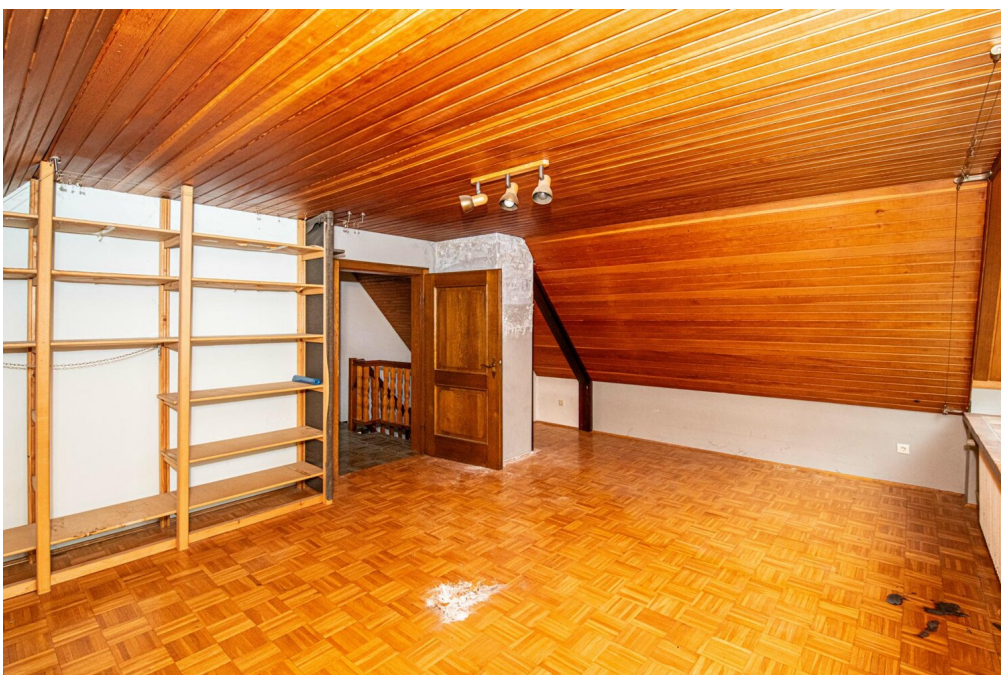
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



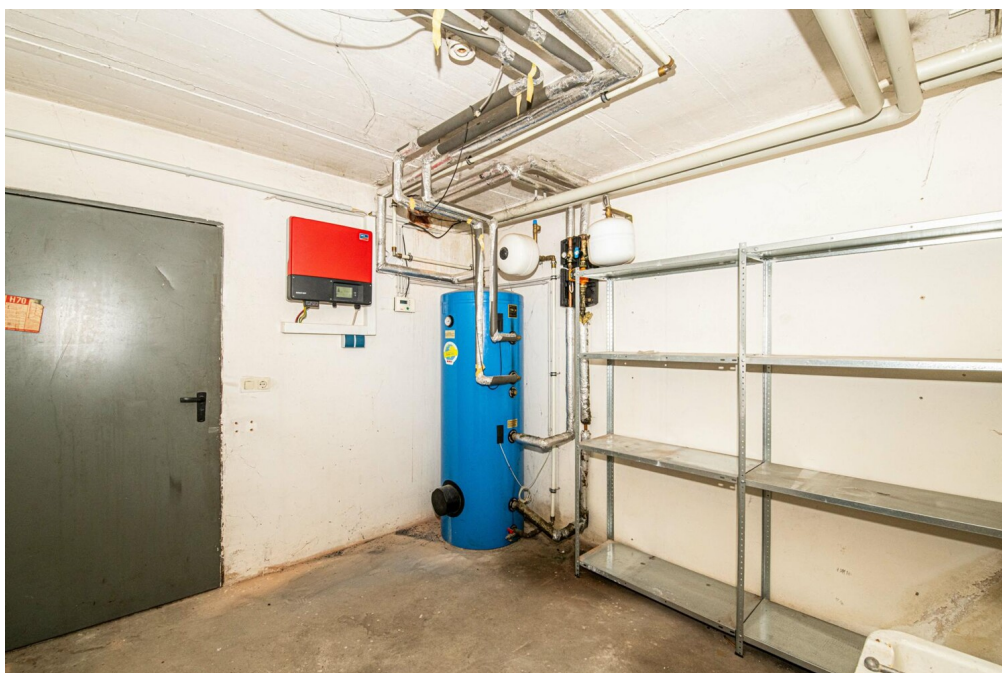
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



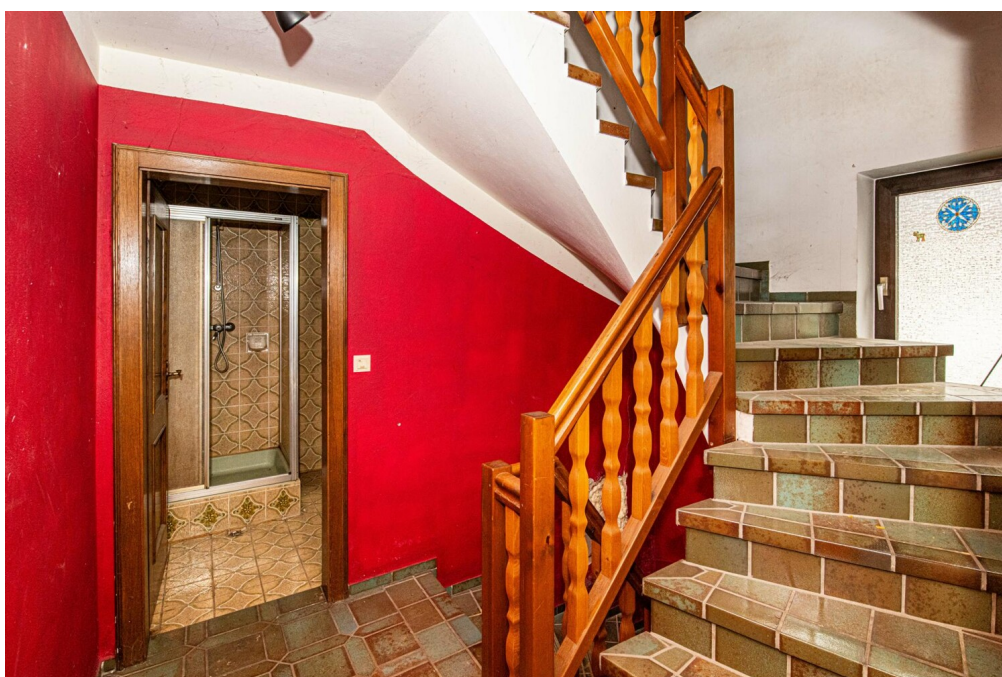
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



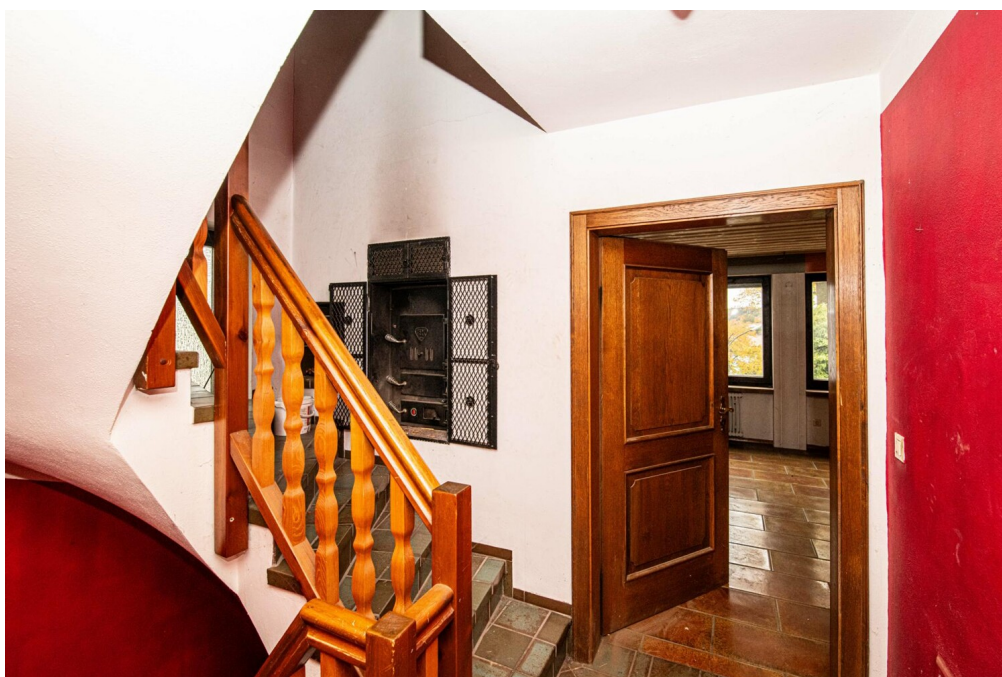
Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

A first impression

For sale is a detached house built in 1973, boasting approximately 101 m² of living space and a plot size of about 109 m². Located in a quiet residential area, the house offers a balanced combination of functionality and comfort. The home features three rooms, two of which can be used as bedrooms. The open-plan layout allows for flexible use. The central living and dining area is flooded with natural light through generous windows, creating a pleasant atmosphere. Here you'll also find a traditional tiled stove, which provides a cozy ambiance on cooler days and adds a special touch. The fixtures and fittings are of solid and well-maintained quality. Most of the floors are laid with parquet, giving the interior a timeless character. Two modern bathrooms offer ample comfort for family or guests. Heating is provided by a central oil heating system, supplemented by a high-performance photovoltaic system, which contributes to energy efficiency and reduces operating costs. A particular highlight of this property is the spacious, covered terrace with direct access from the living area. It offers excellent opportunities for social evenings or relaxing hours outdoors, protected from the elements. Additional features include two garages directly attached to the property, providing ample space for vehicles or extra storage. The central location ensures excellent access to local amenities. Shops, schools, and doctors are just minutes away. Convenient public transport connections and a pleasant neighborhood further enhance the appeal of this area. This detached house is especially attractive for couples or small families who value a well-designed layout and a comfortable living environment. The combination of energy-efficient building technology, classic construction, and a clearly structured floor plan makes this property an appealing living solution. We are happy to provide further information or arrange a viewing appointment at any time. Take this opportunity to experience this well-maintained home firsthand. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

Details of amenities

- Ölheizung
- PV- Anlage
- Kachelofen
- Parkettboden
- zwei Garagen
- große überdachte Terrasse

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

All about the location

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

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25201117 - 93167 Falkenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com