

Falkenstein/Völling

# Two-family house with large plot of land

*Property ID: 25201090*

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.111 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

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

Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## At a glance

Property ID	25201090
Living Space	ca. 220 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1972

Purchase Price	189.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Energy Data

Energy Source	wood	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	08.10.2035	Final energy consumption	190.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



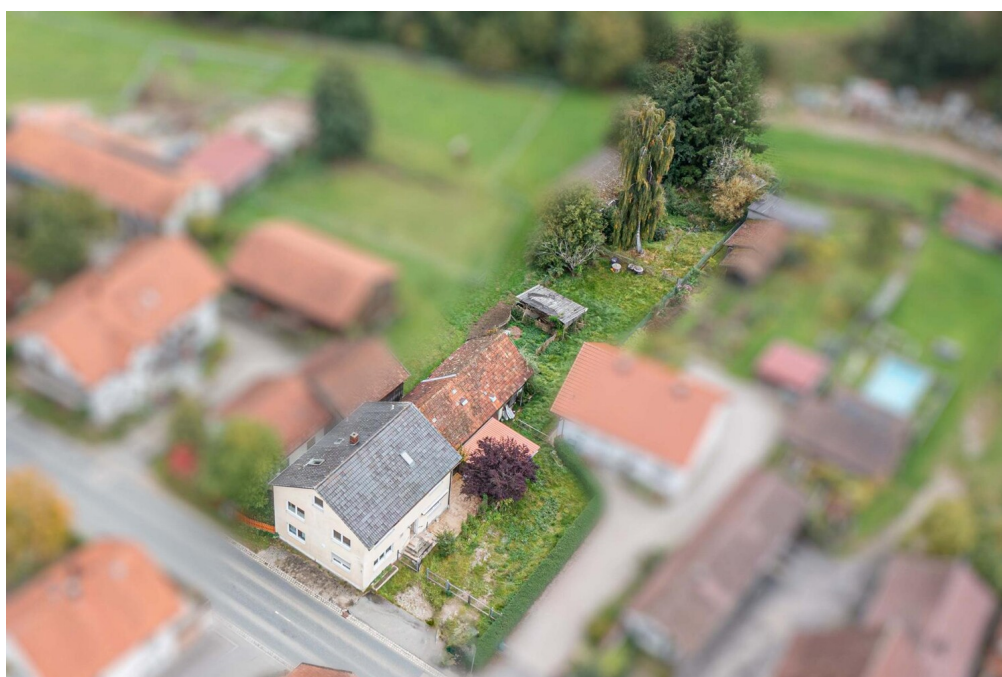
Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



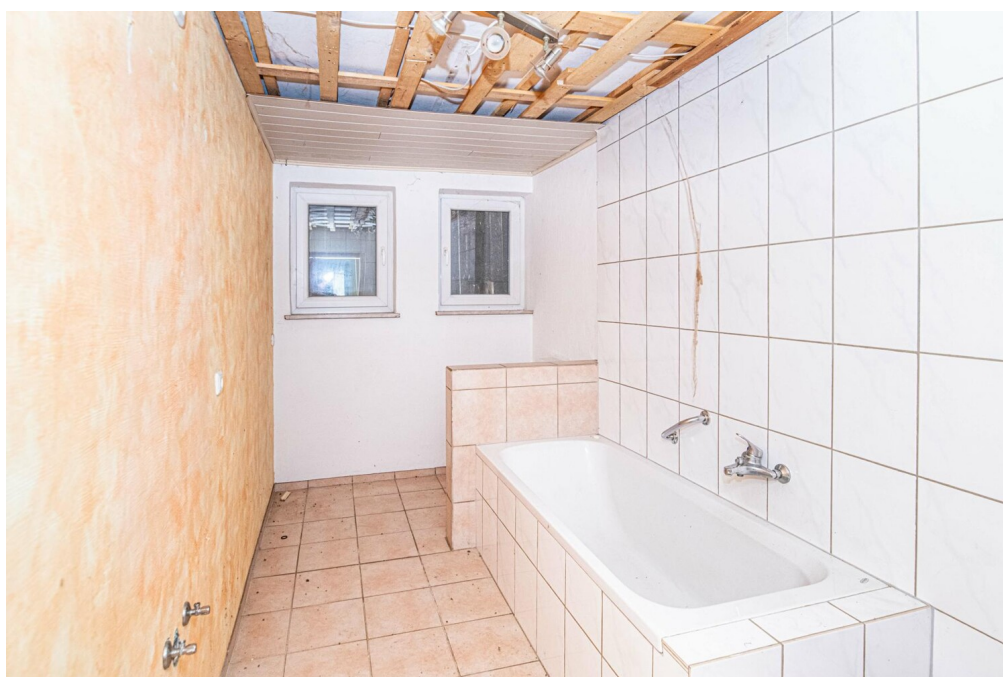
Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



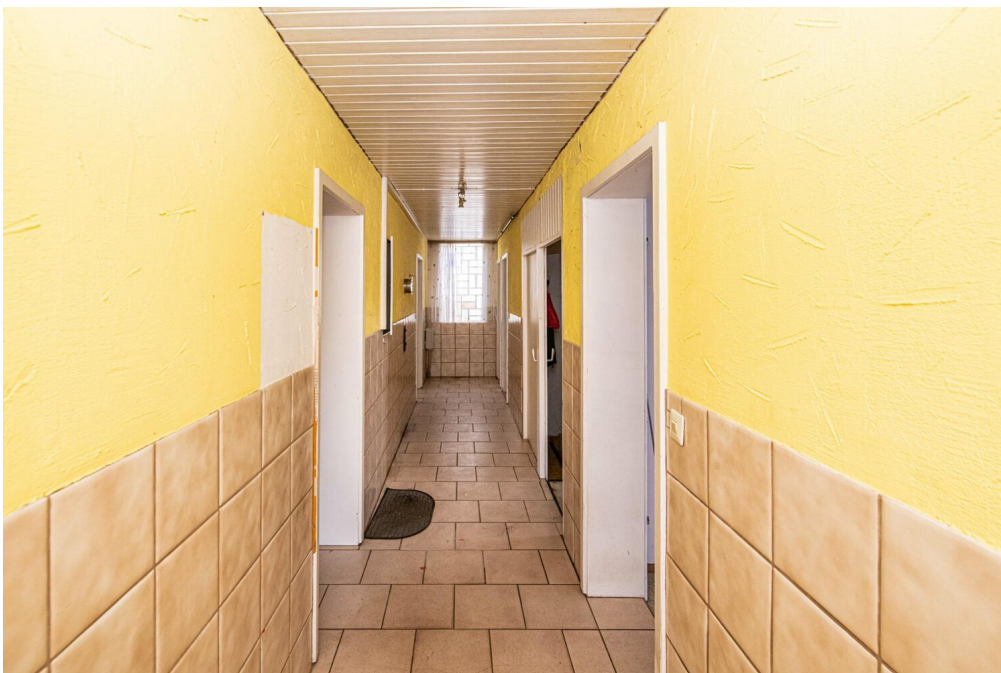
Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



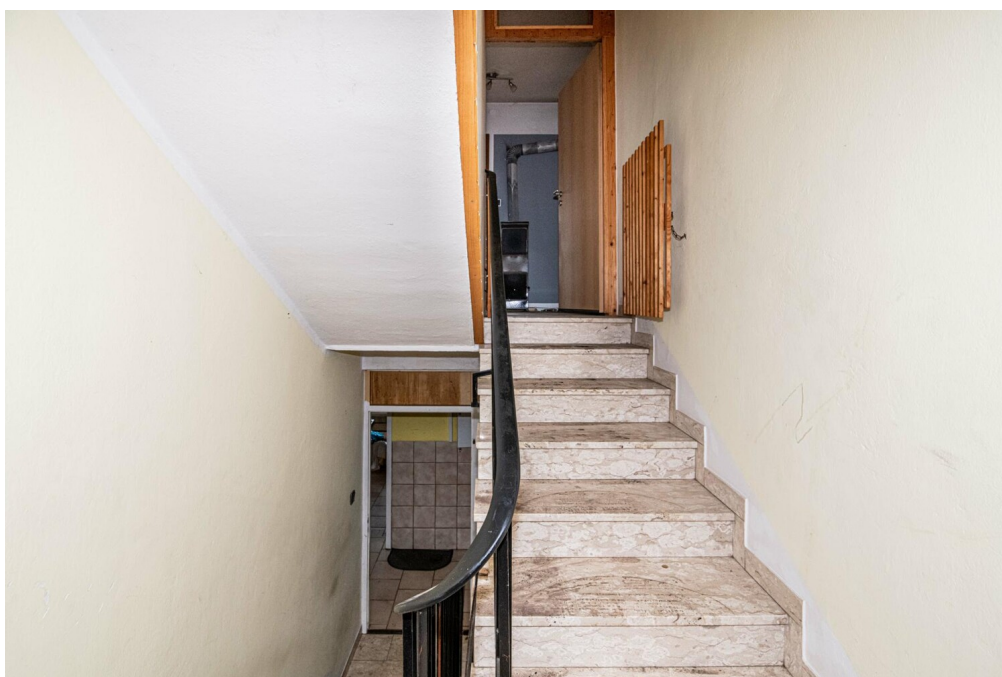
Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## The property



Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## A first impression

This generously proportioned two-family house, built in 1970, offers approximately 226 m<sup>2</sup> of living space on a plot of about 1111 m<sup>2</sup>, providing versatile options for large families or multi-generational households. The property is in need of renovation and offers significant potential for both dedicated owner-occupiers and investors to customize it to their liking. The house features a total of eight rooms, including six bedrooms, each of which can be used flexibly – as bedrooms, offices, guest rooms, or combined spaces to meet various needs. Two bathrooms complete the layout and ensure practical living comfort. The two living units are classically arranged, allowing for separate use, which makes the property attractive for those who prefer separate living areas. The layout accommodates individual living preferences and can be optimally adapted during renovation. A storage room for everyday items is located under the stairs leading to the upper floor. With some effort, the garden can be transformed into an attractive outdoor space, offering ample room for leisure activities or relaxation. In addition, a large barn offers extra storage space for garden tools, firewood, and much more. The convenient access to public transportation and the proximity to various shops, schools, kindergartens, and medical facilities make the location particularly attractive. Have we piqued your interest? We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. Take advantage of this opportunity to personalize this spacious two-family house to your liking!

Property ID: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## 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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 190.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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