

Falkenstein

Maison confortable alimentée à l'énergie solaire et dotée d'une terrasse couverte spacieuse.

CODE DU BIEN: 25201117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 129.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 109 m²

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201117
Surface habitable	ca. 101 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	129.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	142.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

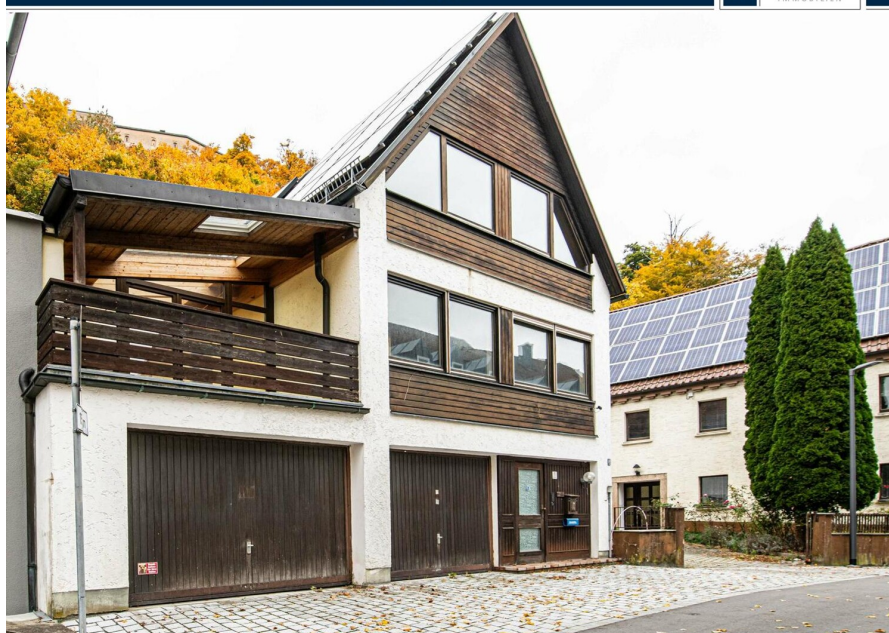
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



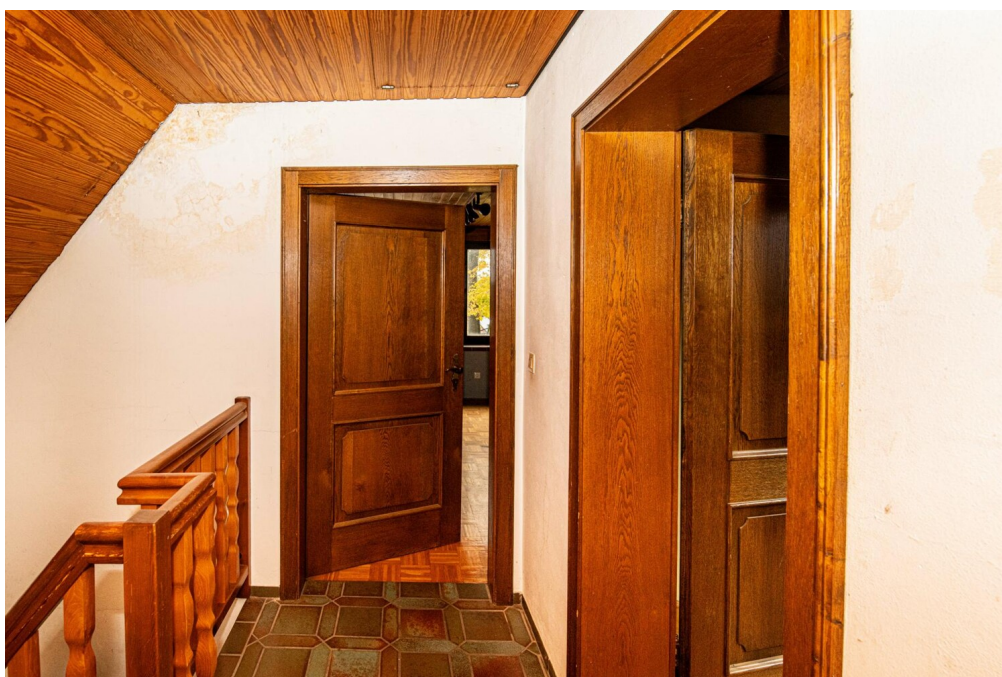
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



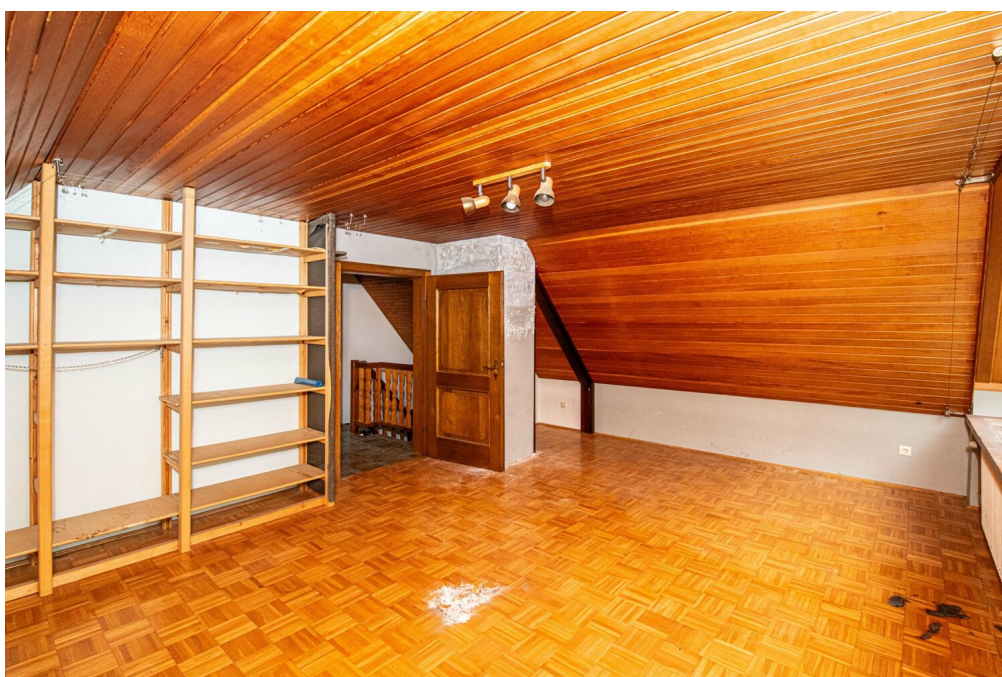
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



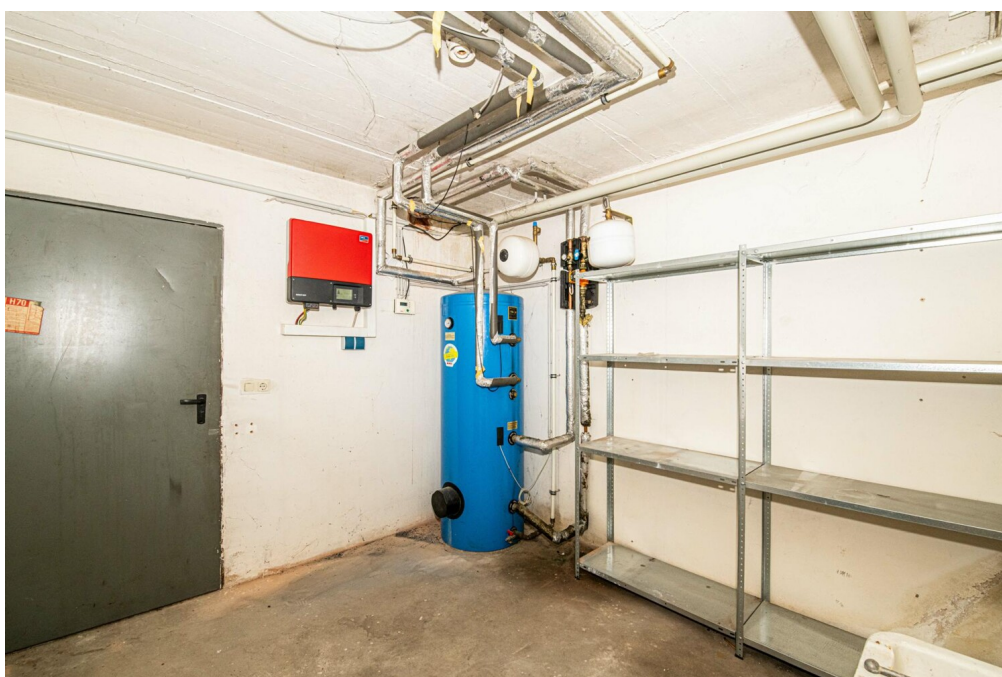
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



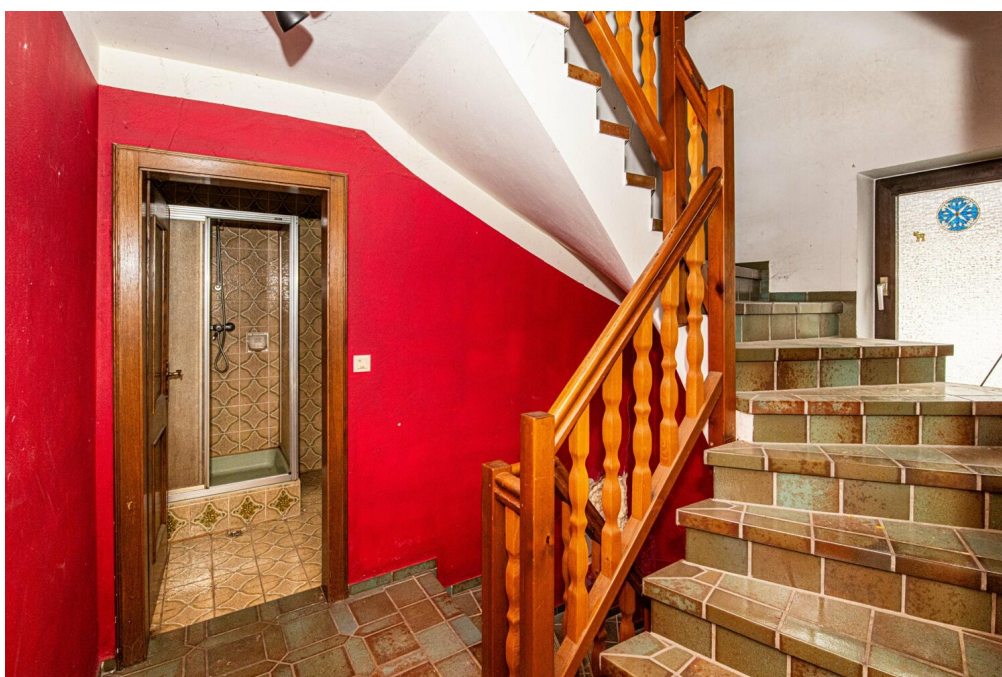
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



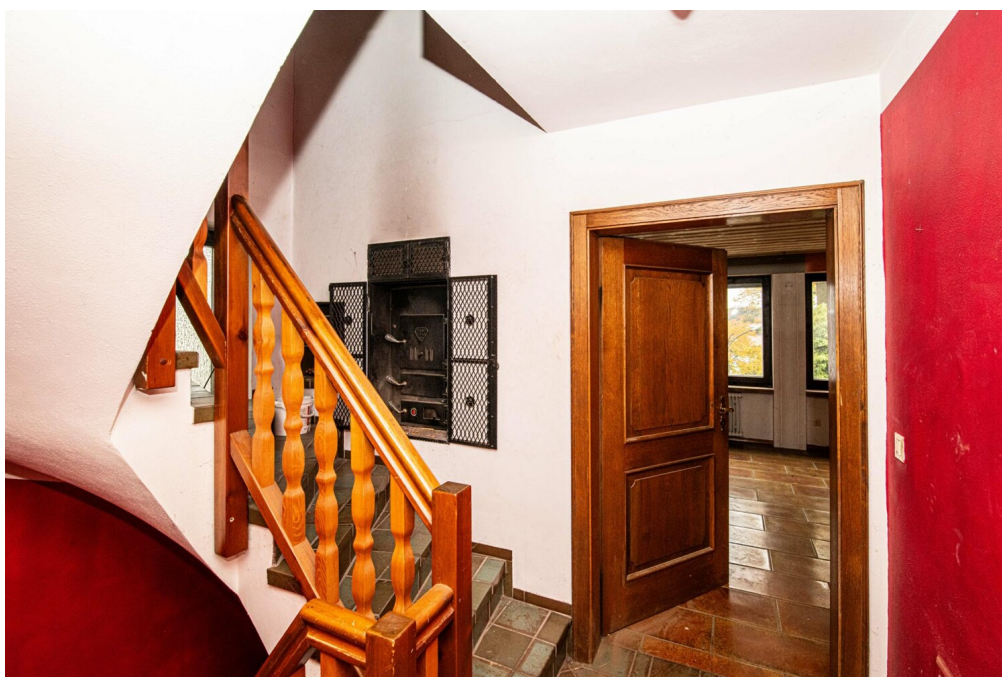
CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Une première impression

À vendre : maison individuelle construite en 1973, offrant environ 101 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 109 m². Située dans un quartier résidentiel calme, elle allie harmonieusement fonctionnalité et confort. La maison comprend trois pièces, dont deux peuvent servir de chambres. Son agencement ouvert offre une grande flexibilité d'utilisation. Le séjour/salle à manger central, baigné de lumière naturelle grâce à de larges fenêtres, crée une atmosphère agréable. On y trouve également un poêle à bois traditionnel, qui apporte une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches et une touche d'authenticité. Les équipements et les finitions sont de qualité, robustes et bien entretenus. La plupart des sols sont recouverts de parquet, conférant à l'intérieur un charme intemporel. Deux salles de bains modernes offrent un confort optimal pour la famille et les invités. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul, complétée par un système photovoltaïque performant, contribuant à l'efficacité énergétique et à la réduction des charges. Un atout majeur de cette propriété est sa spacieuse terrasse couverte, accessible directement depuis le séjour. Cette maison offre un cadre idéal pour des soirées conviviales ou des moments de détente en plein air, à l'abri des intempéries. Deux garages attenants offrent un espace généreux pour les véhicules ou du rangement supplémentaire. Son emplacement central garantit un accès facile aux commodités locales : commerces, écoles et médecins sont à quelques minutes. La proximité des transports en commun et le charme du quartier renforcent encore l'attrait de ce secteur. Cette maison individuelle est particulièrement adaptée aux couples ou aux petites familles qui apprécient un agencement bien pensé et un cadre de vie confortable. L'alliance d'une construction écoénergétique, d'une construction traditionnelle et d'un plan clair et fonctionnel fait de cette propriété une solution de vie attrayante. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite. Saisissez cette opportunité de découvrir cette maison en excellent état. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25201117 - 93167 Falkenstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com