

Falkenstein/Völling

## Maison bifamiliale avec un grand terrain

**CODE DU BIEN: 25201090**

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.111 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

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

**CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201090	Prix d'achat	189.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	6	Aménagement	Terrasse, WC invités
Salles de bains	2		
Année de construction	1972		

CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Informations énergétiques

Chauffage	bois	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique	valable jusqu'au	Consommation finale d'énergie	190.80 kWh/m <sup>2</sup> a
	08.10.2035	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



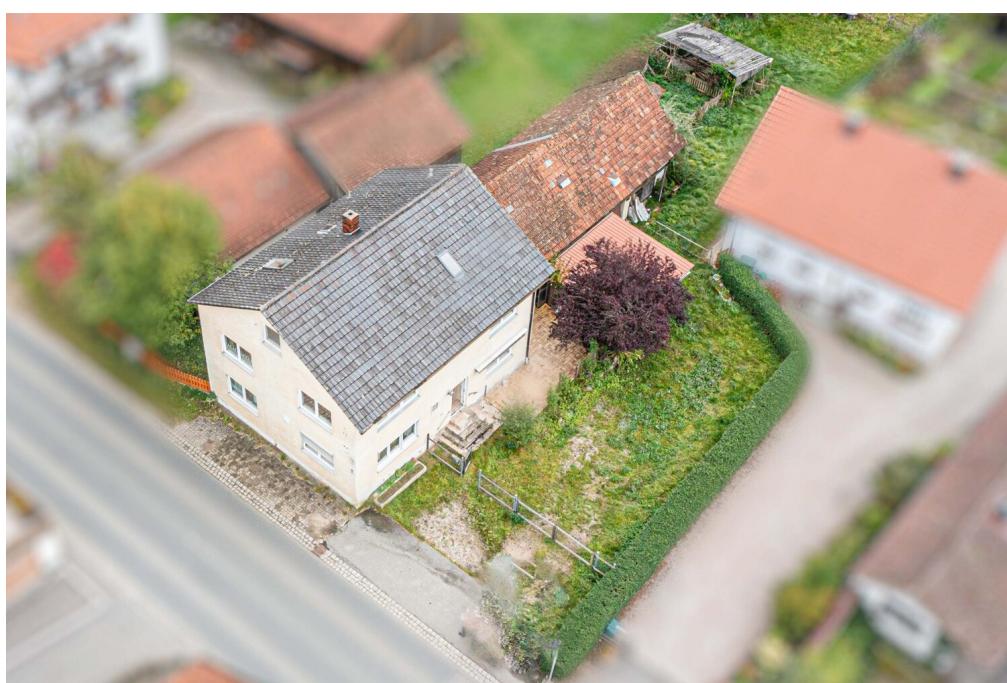
CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



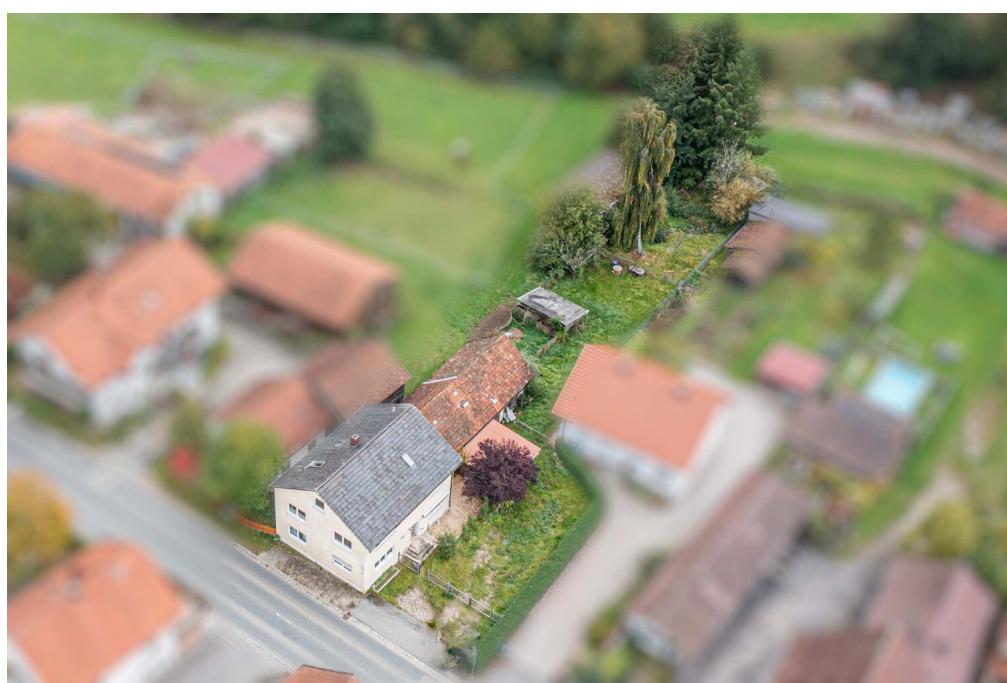
CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



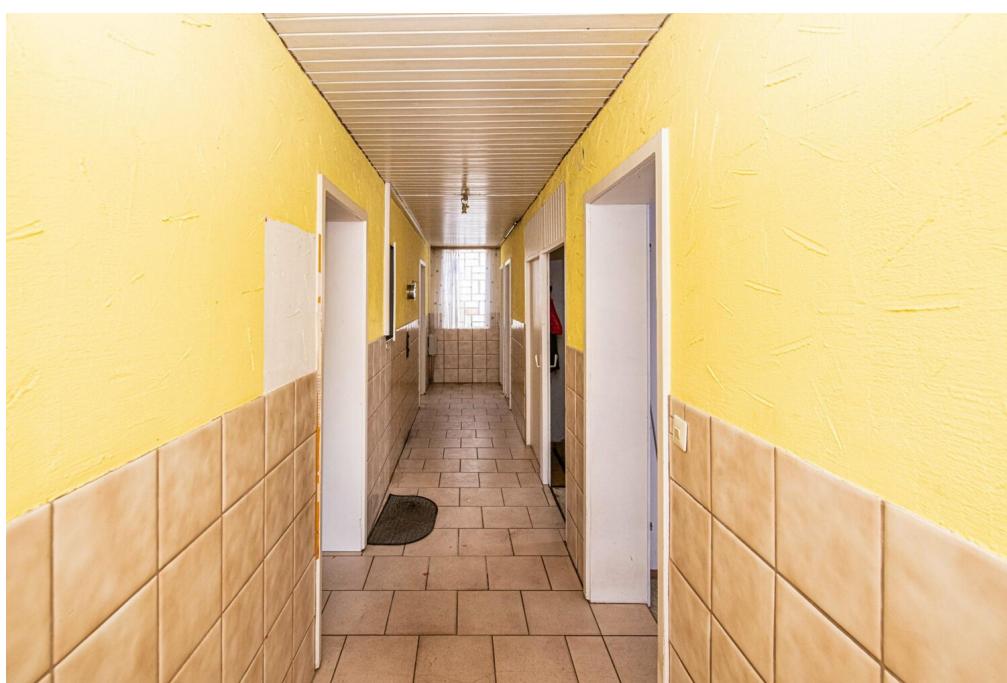
CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



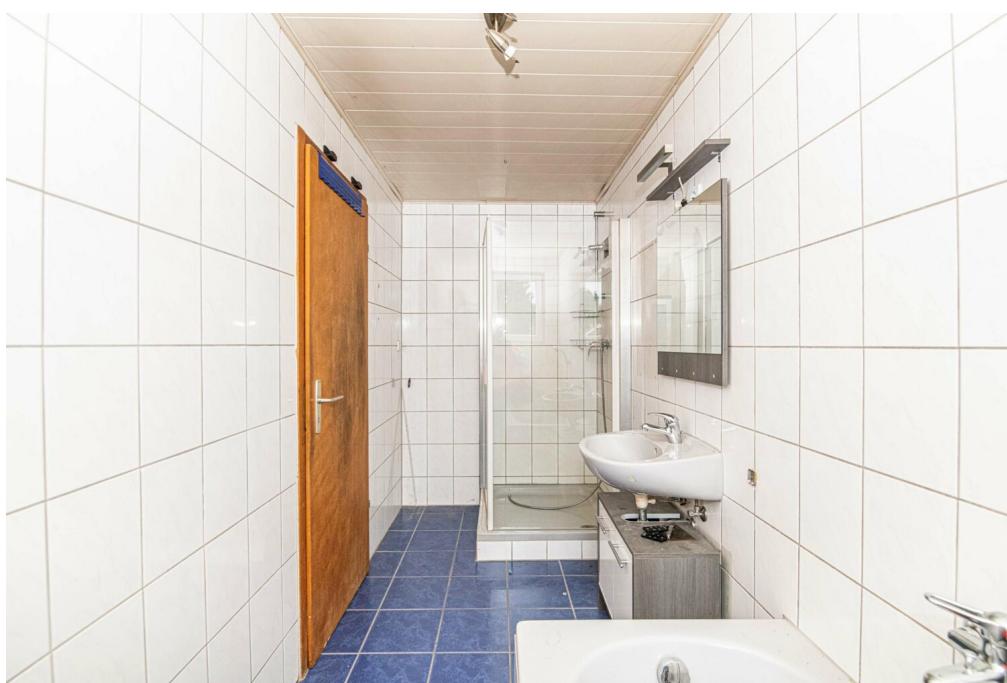
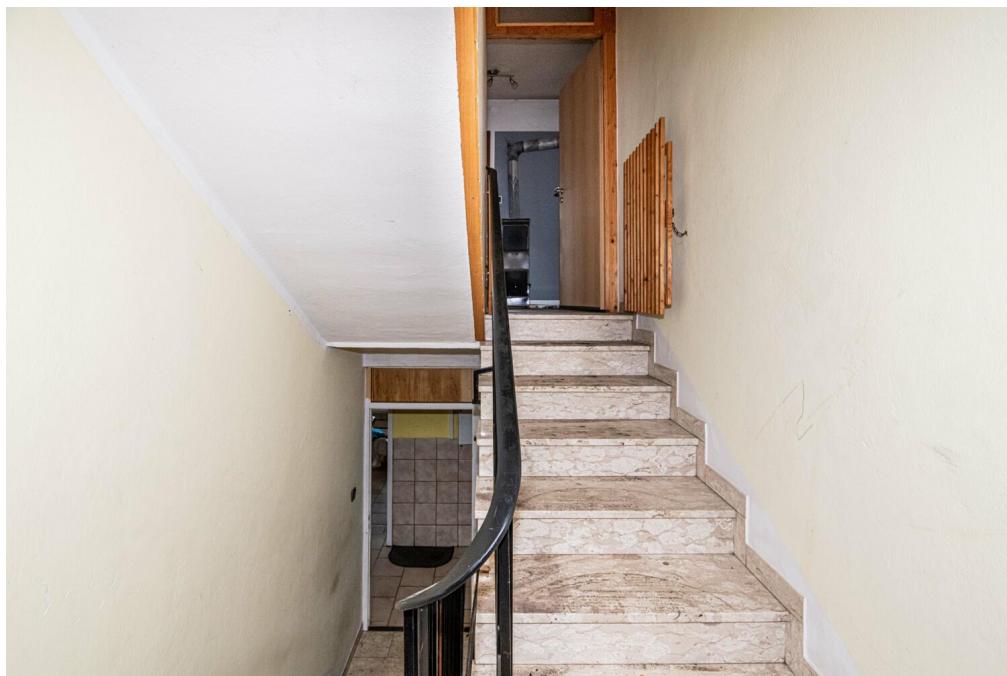
CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



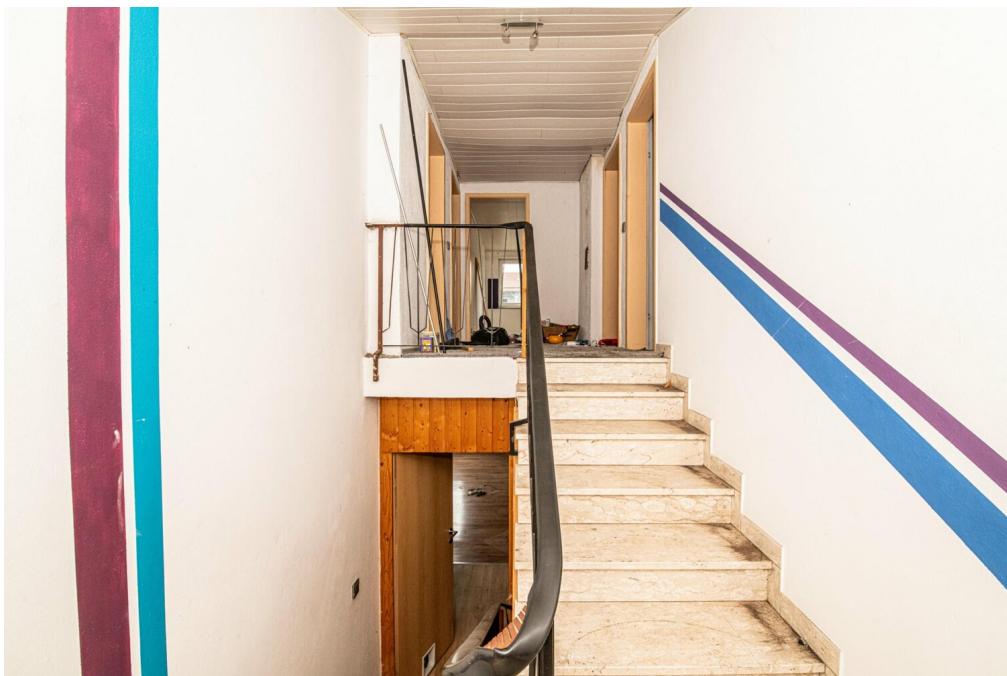
CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale aux proportions généreuses, construite en 1970, offre environ 226 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 1111 m<sup>2</sup>, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement pour les familles nombreuses ou les foyers multigénérationnels. La propriété nécessite une rénovation et présente un fort potentiel, tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs, qui pourront la personnaliser à leur goût. La maison comprend huit pièces au total, dont six chambres, chacune pouvant être utilisée de manière flexible : chambres, bureaux, chambres d'amis ou espaces combinés pour répondre à divers besoins. Deux salles de bains complètent l'agencement et assurent un confort de vie optimal. Les deux logements sont agencés de façon classique, permettant une utilisation indépendante, ce qui rend la propriété attrayante pour ceux qui préfèrent des espaces de vie séparés. L'agencement s'adapte aux préférences de chacun et peut être optimisé lors de la rénovation. Un débarras pour les objets du quotidien est situé sous l'escalier menant à l'étage. Avec un peu d'aménagement, le jardin peut être transformé en un espace extérieur attrayant, offrant un vaste espace pour les loisirs ou la détente. De plus, une grande grange offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin, le bois de chauffage et bien plus encore. L'accès facile aux transports en commun et la proximité de nombreux commerces, écoles, crèches et centres médicaux rendent cet emplacement particulièrement attractif. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Saisissez cette opportunité pour personnaliser cette spacieuse maison bi-familiale selon vos envies !

**CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## 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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

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

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

---

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