

Falkenstein

# Gemütliches Zuhause mit Sonnenenergie und großzügiger, überdachter Terrasse

????????? ??????????: 25201117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN???? ??????: 129.900 EUR • ??????????: ca. 101 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 109 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ??? ??????

|                                  |                       |                |                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | 25201117              | ????? ???????  | 129.900 EUR                                                                           |
| ???????????                      | ca. 101 m²            | ??????         | ?????????????                                                                         |
| ????? ???????                    | ?????????????? ?????? |                | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                        | 3                     | ?????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>??????????? | 2                     |                |                                                                                       |
| ???????????                      | 2                     |                |                                                                                       |
| ????? ??????????????             | 1973                  | ?????????      | ?????????                                                                             |
| ?????? ??????????????            | 2 x ????????          | ?????????????? |                                                                                       |
|                                  |                       | ?????????      | ?????????, ??????                                                                     |

???????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

????????????? ??????????

|                                                 |                       |                                                                        |                |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                        | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                                | ????                  | ??????<br>?????????????<br>??????????                                  | 142.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>???????? ?? | 16.10.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                              | E              |
| ???? ???????????                                | ????                  | ???? ???????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2003           |

??????? ???????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



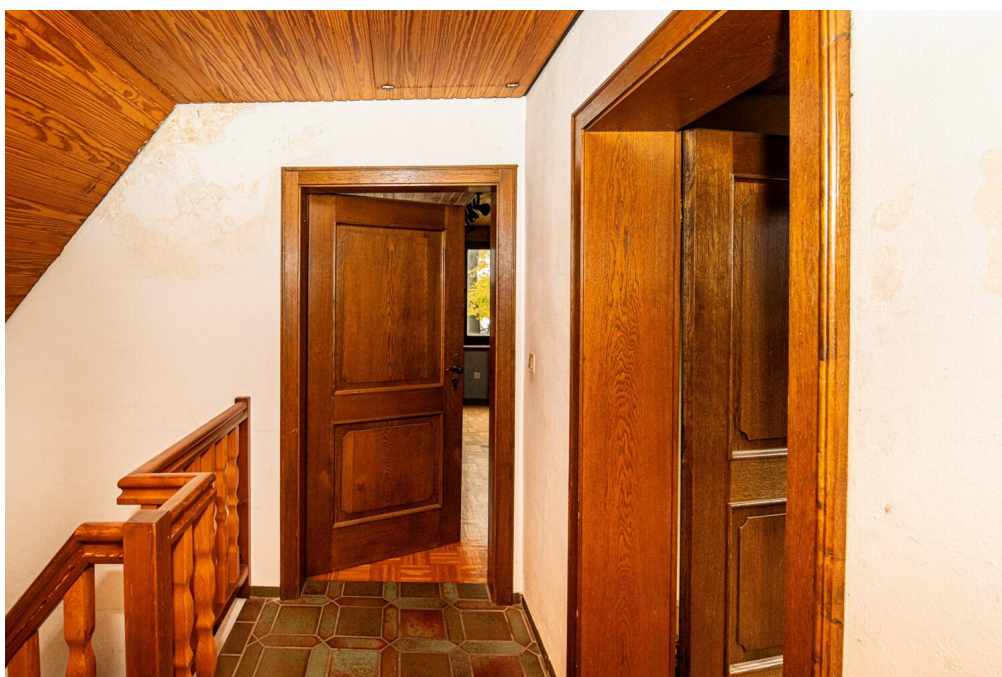
??????? ???????? : 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ????????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



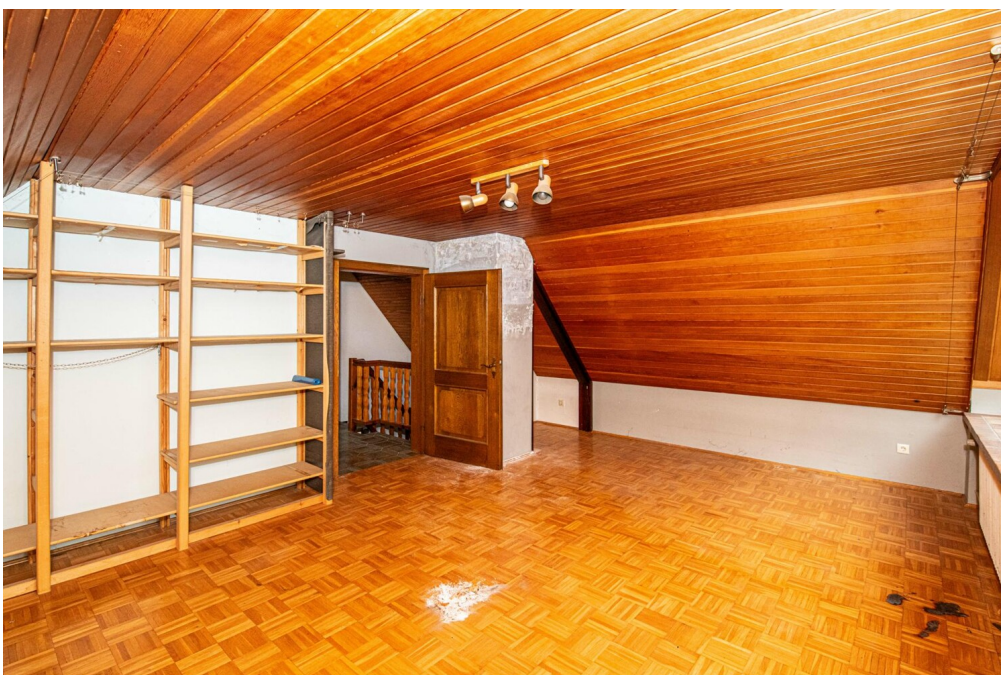
???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



??????? ???????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



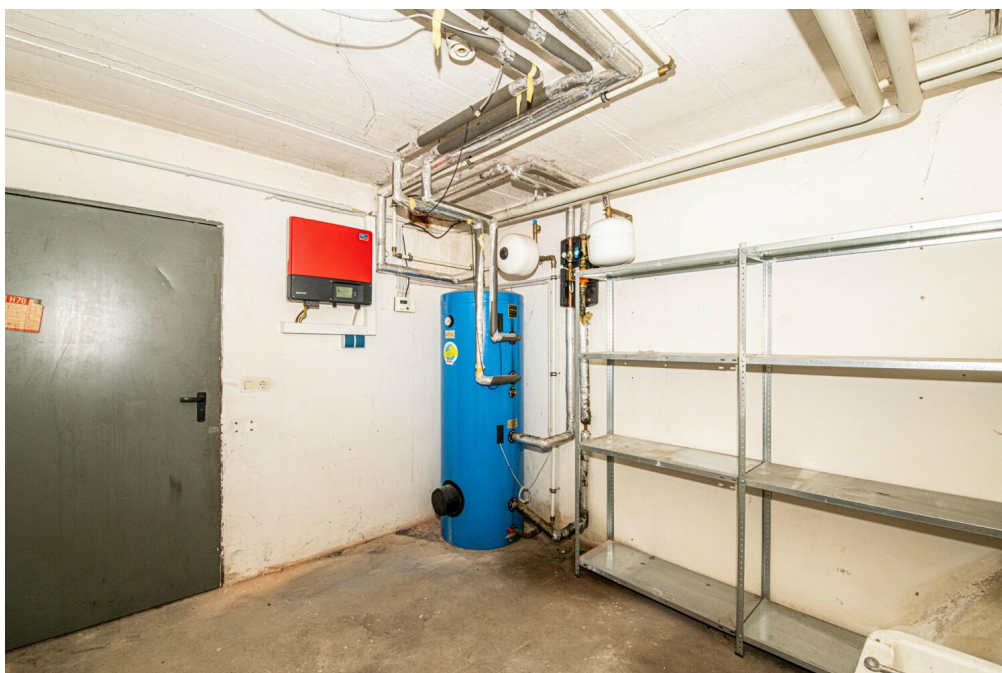
??????? ???????? : 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ????????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



??????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ????????



???????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ?????????



??????? ???????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ?????????



??????? ???????: 25201117 - 93167 Falkenstein

?? ????????



??????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973, das sich durch eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von etwa 109 m<sup>2</sup> auszeichnet. Das Haus präsentiert sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität und Komfort.

Das Wohngebäude verfügt über insgesamt drei Zimmer, von denen zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung gestaltet sich offen und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der zentrale Wohn- und Essbereich wird über großzügige Fenster mit Tageslicht versorgt und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Hier befindet sich auch ein traditioneller Kachelofen, der an kühlen Tagen für ein behagliches Raumklima sorgt und einen besonderen Akzent setzt.

Die Ausstattung entspricht einer soliden und gepflegten Qualität. Die Böden sind größtenteils mit Parkett ausgelegt, was dem Interieur einen zeitlosen Charakter verleiht. Zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Komfort für Familie oder Gäste. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, ergänzt durch eine leistungsstarke PV-Anlage, die zur Energieeffizienz und zur Reduzierung der Betriebskosten beiträgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige, überdachte Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich. Sie bietet hervorragende Möglichkeiten für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien, geschützt vor Witterungseinflüssen.

Zur weiteren Ausstattung zählen zwei Garagen, die direkt an die Immobilie angrenzen und ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten.

Die zentrale Lage gewährleistet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine angenehme Nachbarschaft zeichnen das Umfeld zusätzlich aus.

Dieses Einfamilienhaus ist insbesondere für Paare oder kleine Familien interessant, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Verbindung aus energieeffizienter Haustechnik, klassischer Bauweise und klar strukturierter Grundrissgestaltung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Haus persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25201117 - 93167 Falkenstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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