

Falkenstein

# Napenergiával működő, hangulatos otthon tágas, fedett terasszal.

VP azonosító: 25201117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIENVÉTELÁR: 129.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 101 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 109 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25201117   |
| Hasznos lakótér       | ca. 101 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 3          |
| Hálósobák             | 2          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1973       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 129.900 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló                                                                      |

VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 142.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2003                |



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

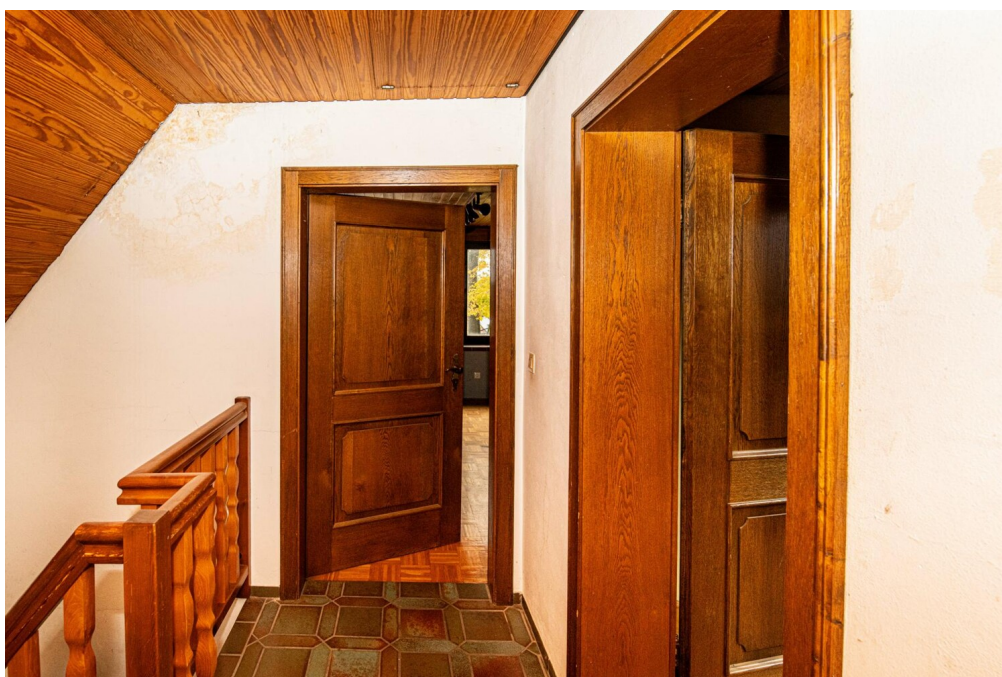
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

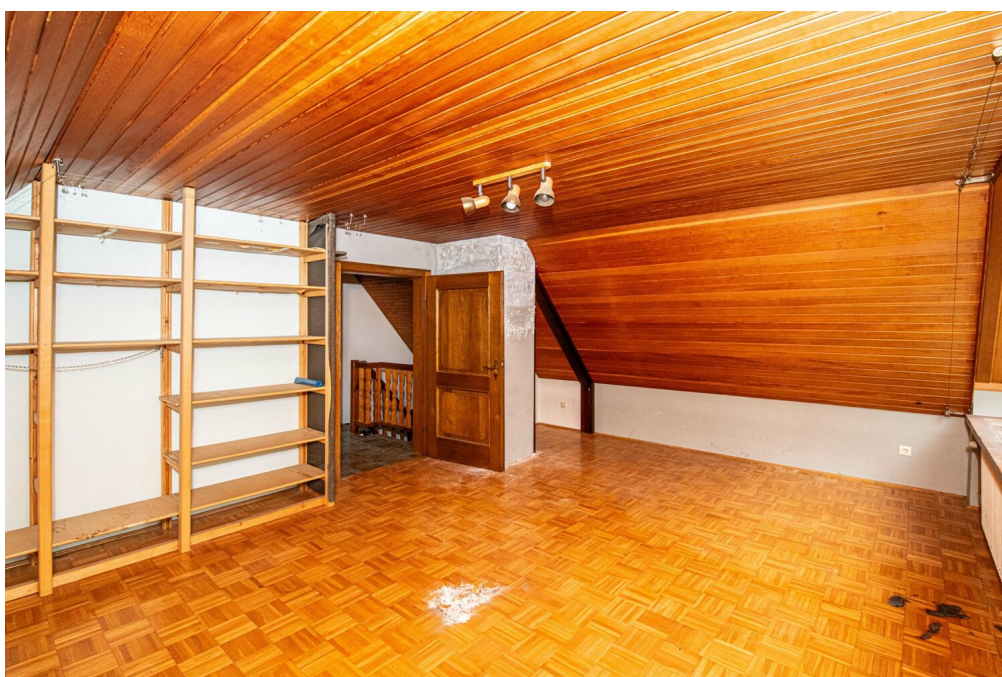
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





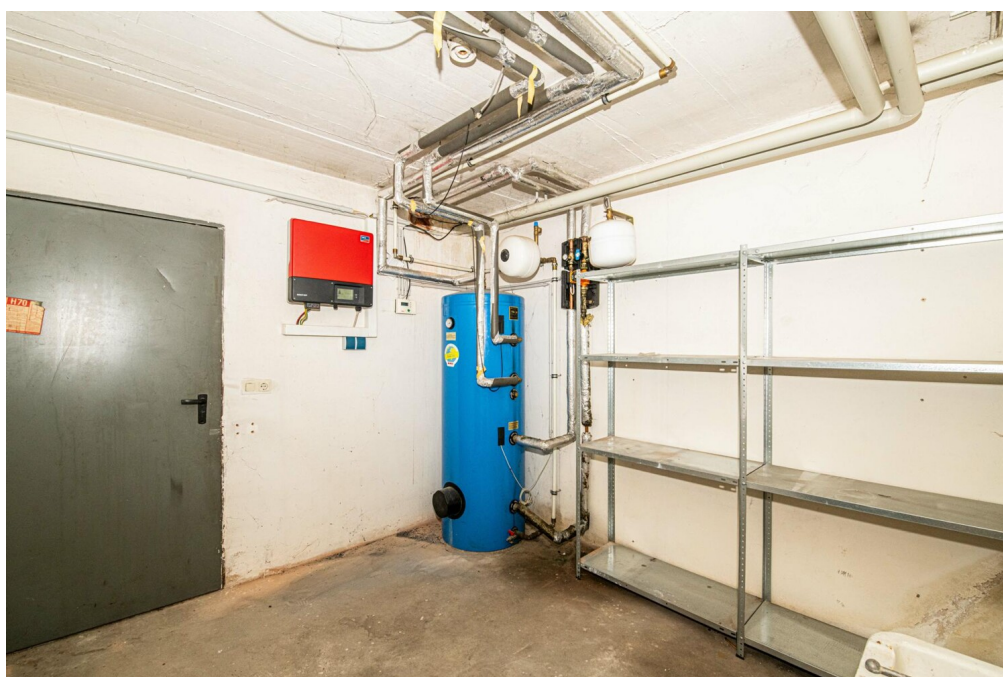
VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

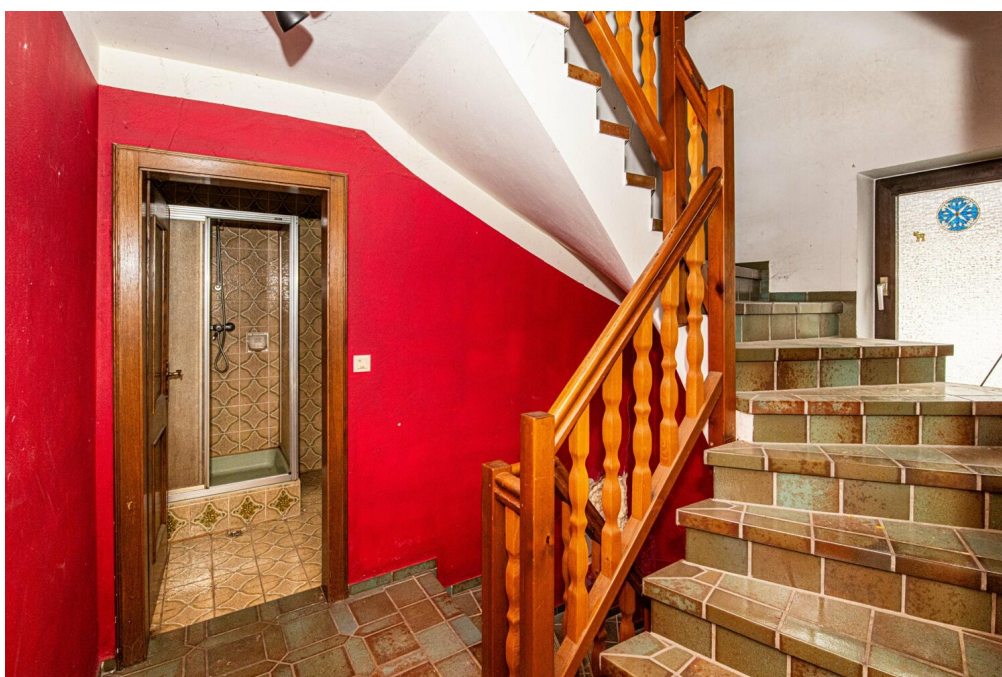
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

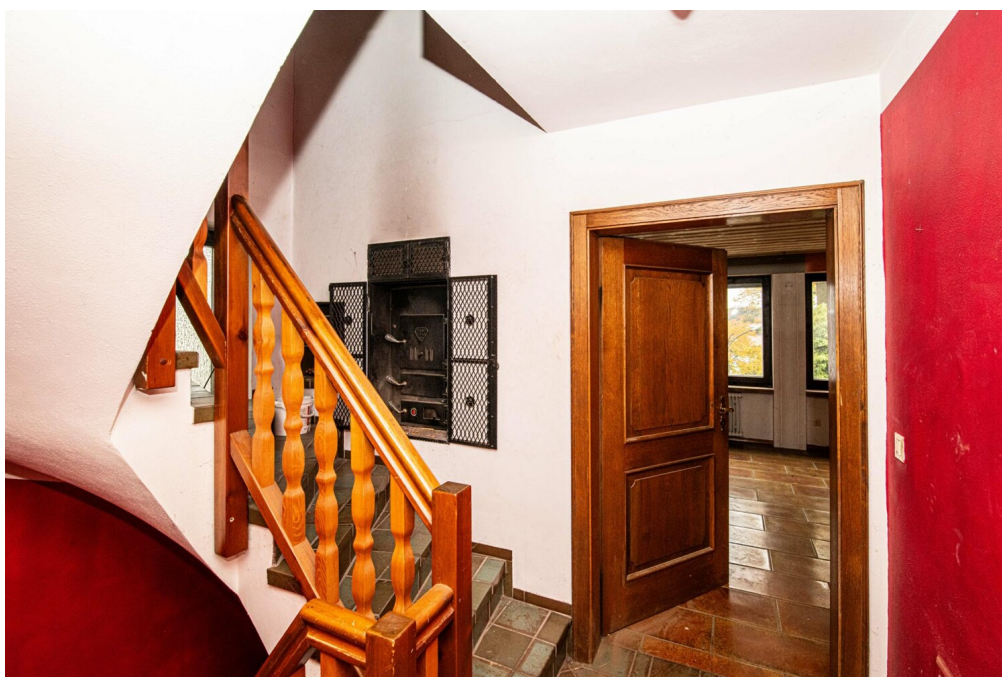
## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Az első benyomás

Eladó egy 1973-ban épült családi ház, körülbelül 101 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 109 m<sup>2</sup> telekmérettel. Egy csendes lakóövezetben található, a ház a funkcionalitás és a kényelem kiegyensúlyozott kombinációját kínálja. A házban három szoba található, amelyek közül kettő hálósobaként is használható. A nyitott területek elrendezése rugalmas felhasználást tesz lehetővé. A központi nappali és étkező természetes fénnel teli, nagyméretű ablakokon keresztül, kellemes hangulatot teremtve. Itt található egy hagyományos cserépkályha is, amely hűvösebb napokon otthonos hangulatot teremt, és különleges jelleget kölcsönöz az ingatlannak. A berendezési tárgyak és felszerelések masszív és jól karbantartott minőségűek. A padlóburkolatok nagy része parkettával burkolt, ami időtlen jelleget kölcsönöz a belső térnek. Két modern fürdőszoba bőséges kényelmet biztosít a család vagy a vendégek számára. A fűtést központi olajfűtés biztosítja, amelyet egy nagy teljesítményű fotovoltaikus rendszer egészít ki, amely hozzájárul az energiahatékonysághoz és csökkenti az üzemeltetési költségeket. Az ingatlan különlegessége a tágas, fedett terasz, amely közvetlenül a nappaliból nyílik meg. Kiváló lehetőségeket kínál társasági estékre vagy a szabadban eltöltött pihentető órákra, védve az időjárás viszontagságaitól. További jellemzők közé tartozik a közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódó két garázs, amelyek bőséges helyet biztosítanak járműveknek vagy extra tárolóhelynek. A központi elhelyezkedés kiváló hozzáférést biztosít a helyi szolgáltatásokhoz. Üzletek, iskolák és orvosok csak pár percre vannak. A kényelmes tömegközlekedési kapcsolatok és a kellemes környezet tovább növeli a környék vonzerejét. Ez a családi ház különösen vonzó párok vagy kis családok számára, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést és a kényelmes lakókörnyezetet. Az energiahatékony épülettechnológia, a klasszikus szerkezet és a világos alaprajz kombinációja vonzó lakhatási megoldássá teszi ezt az ingatlant. Örömmel adunk további információkat vagy egyeztetünk időpontot megtekintésre bármikor. Ragadja meg a lehetőséget, hogy első kézből tapasztalja meg ezt a jól karbantartott otthont. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Részletes felszereltség

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



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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