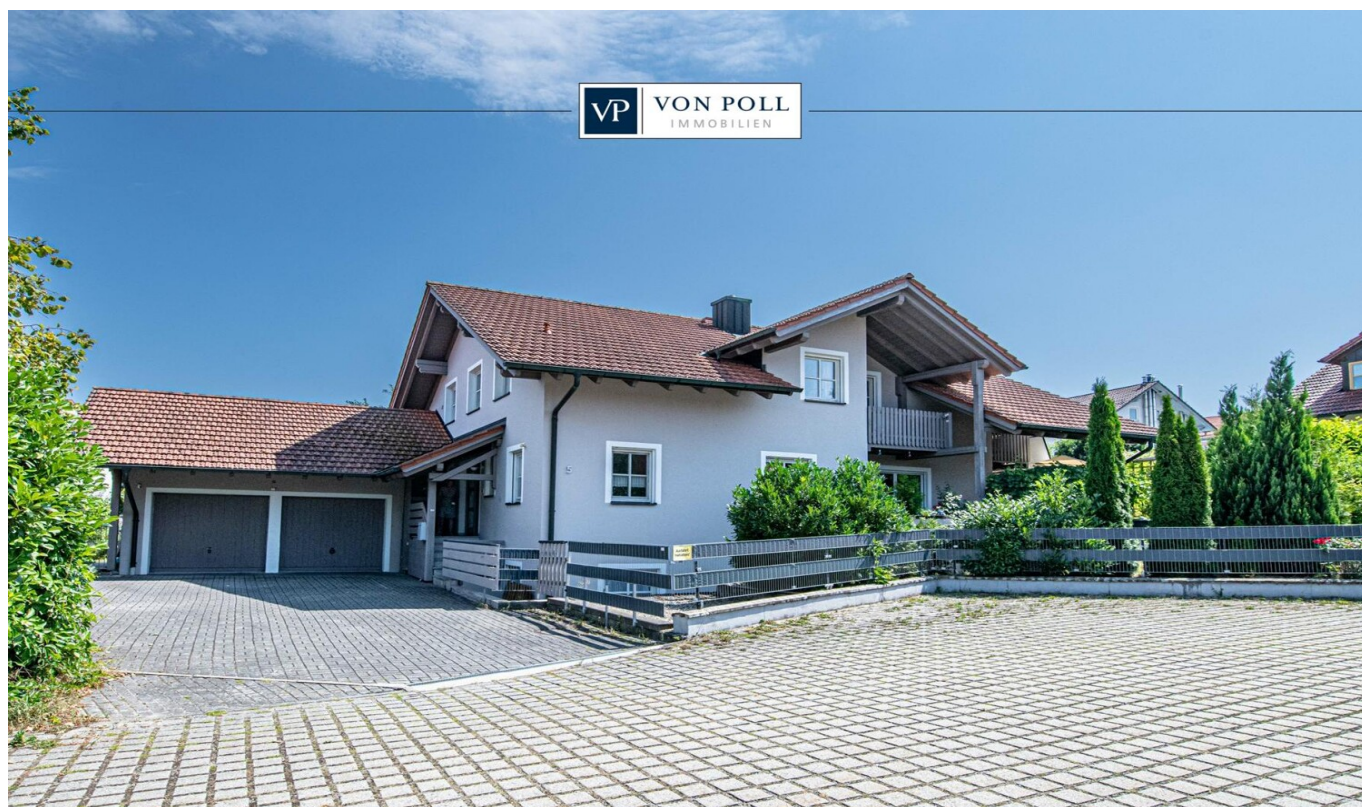


Falkenfels

# Ein Zuhause mit Charakter – Großzügig wohnen, flexibel leben

VP azonosító: 26201080



VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 814 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26201080               |
| Hasznos lakótér | ca. 237 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 8                      |
| Hálósobák       | 6                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1993                   |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 489.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Áttekintés: Energia adatok

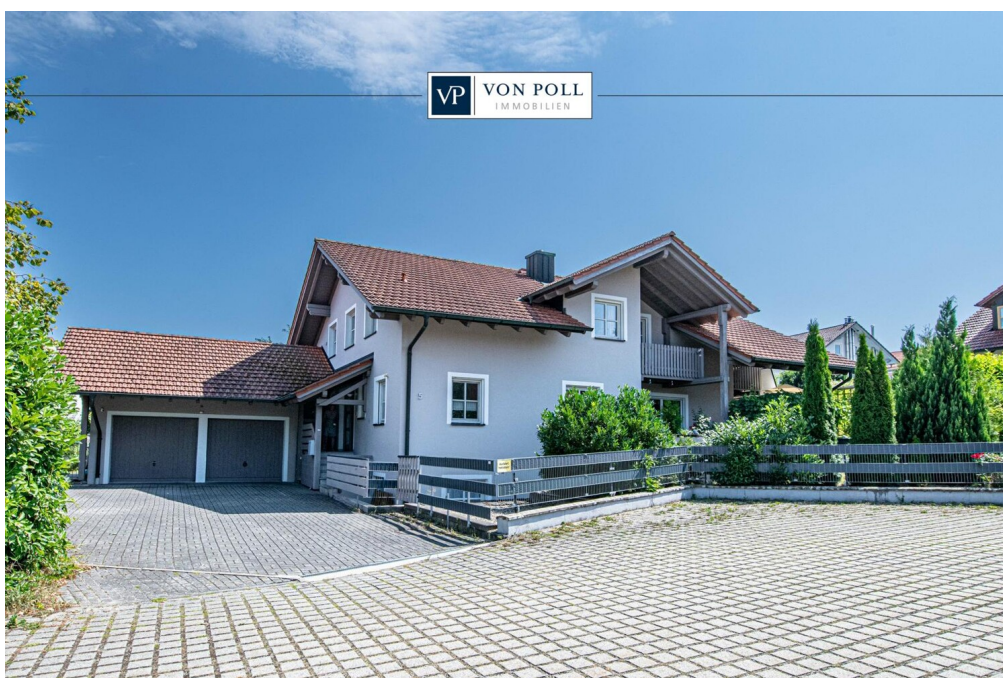
|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.08.2036 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 75.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2023                |



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

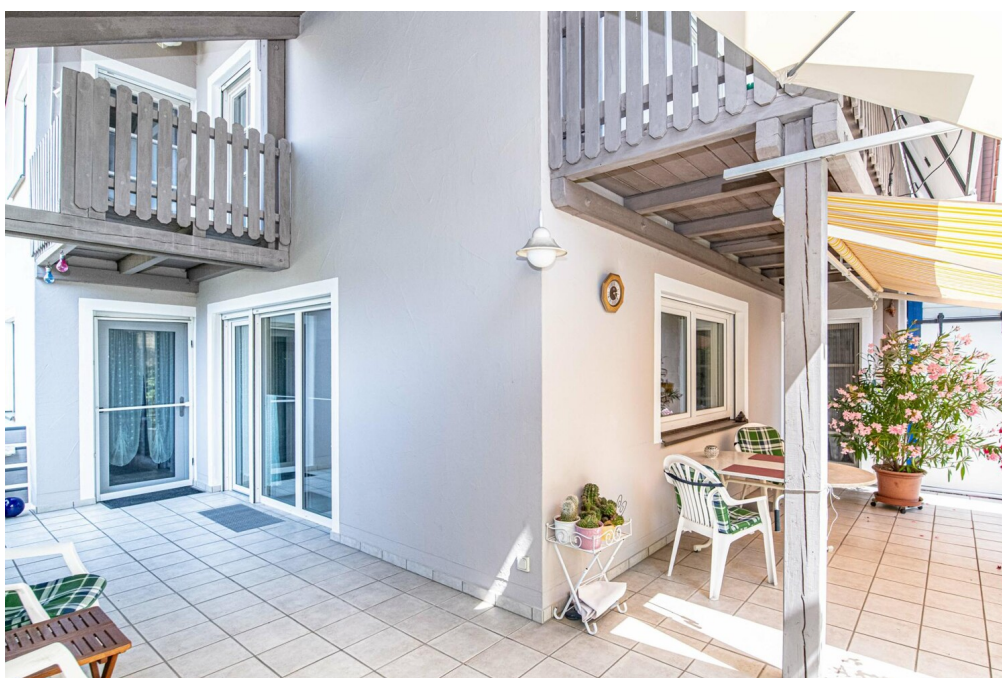
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

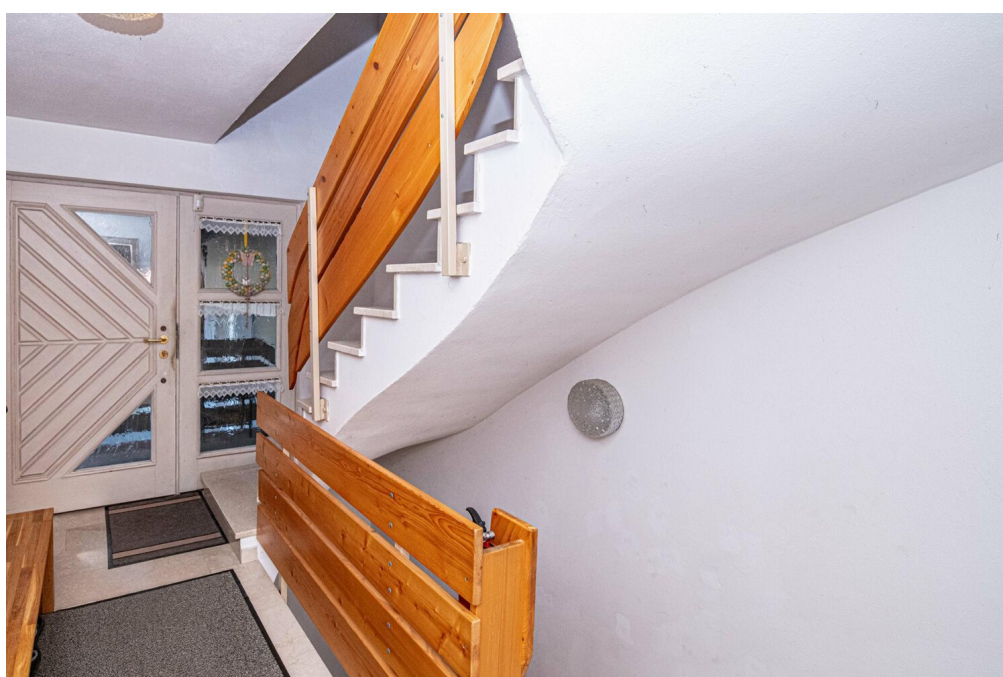
## Az ingatlan





VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan





VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan



VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan





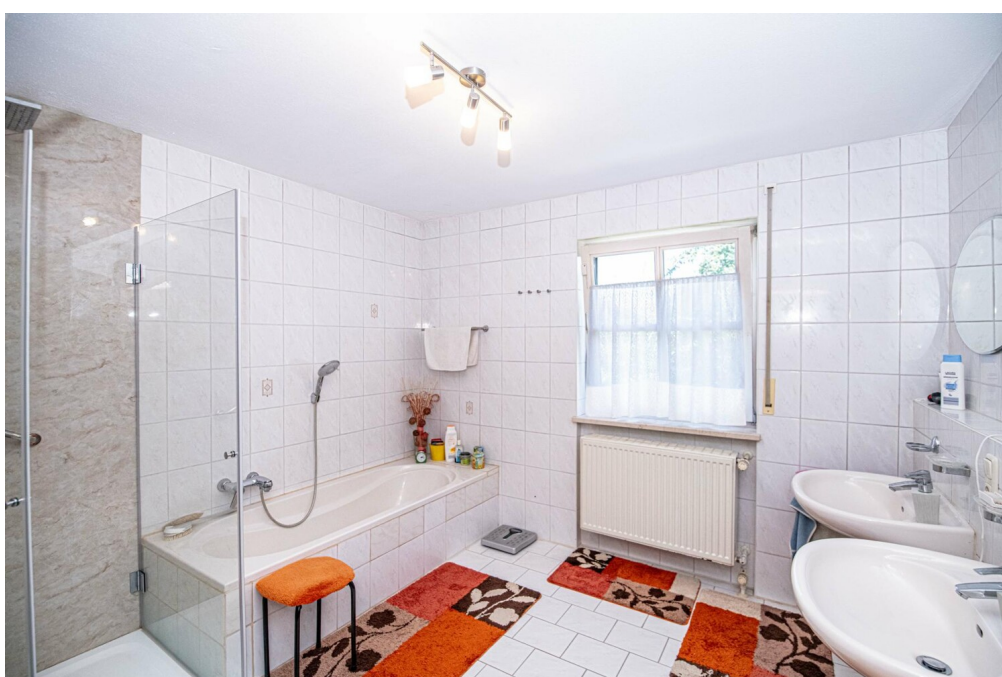
VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

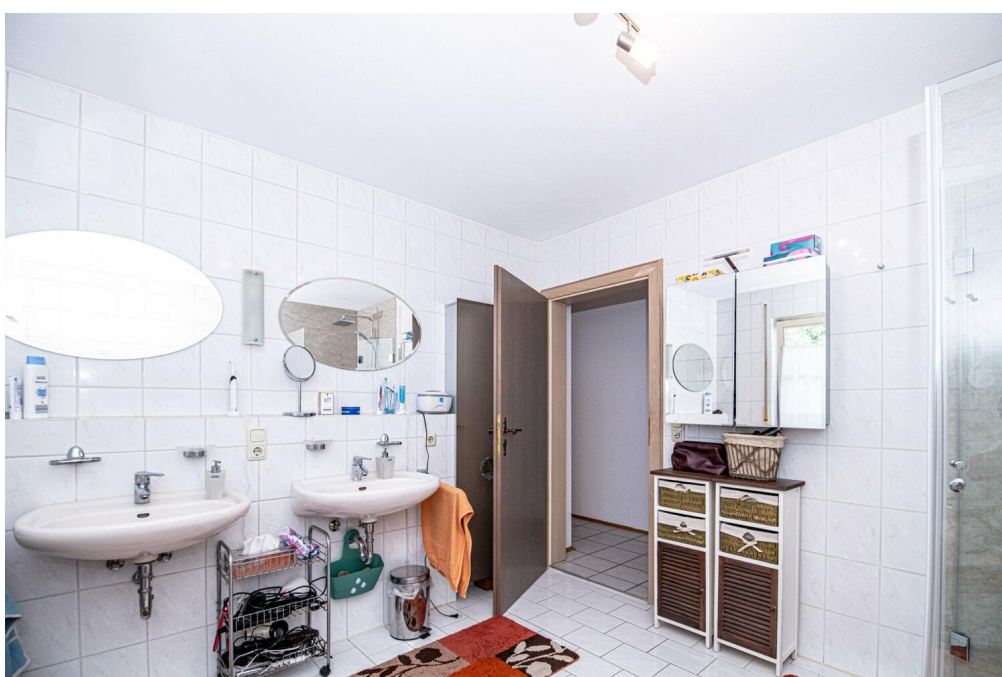
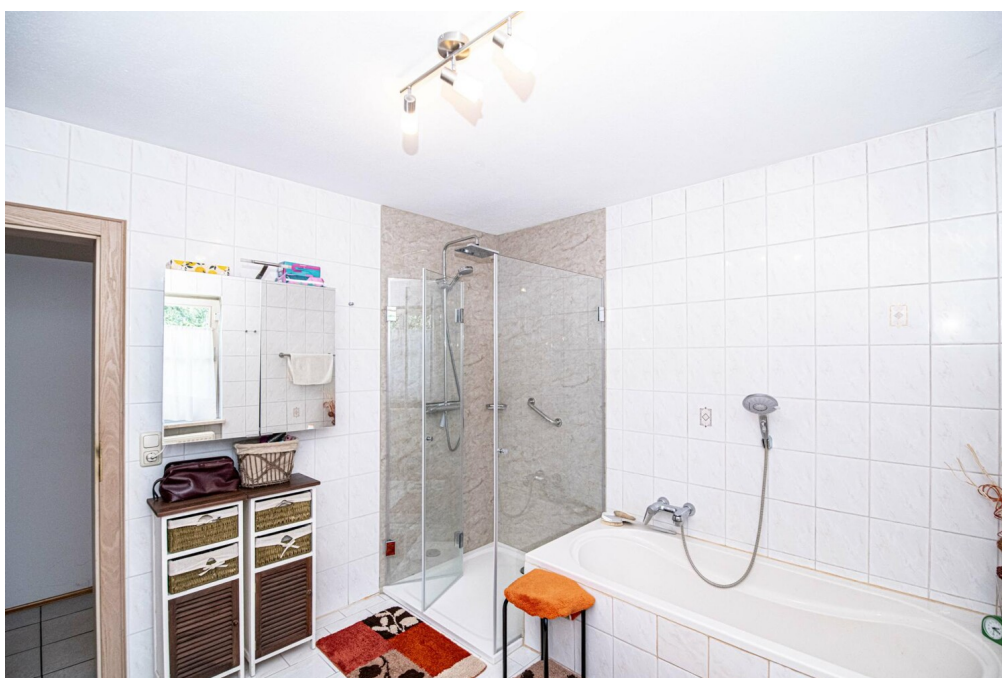
## Az ingatlan





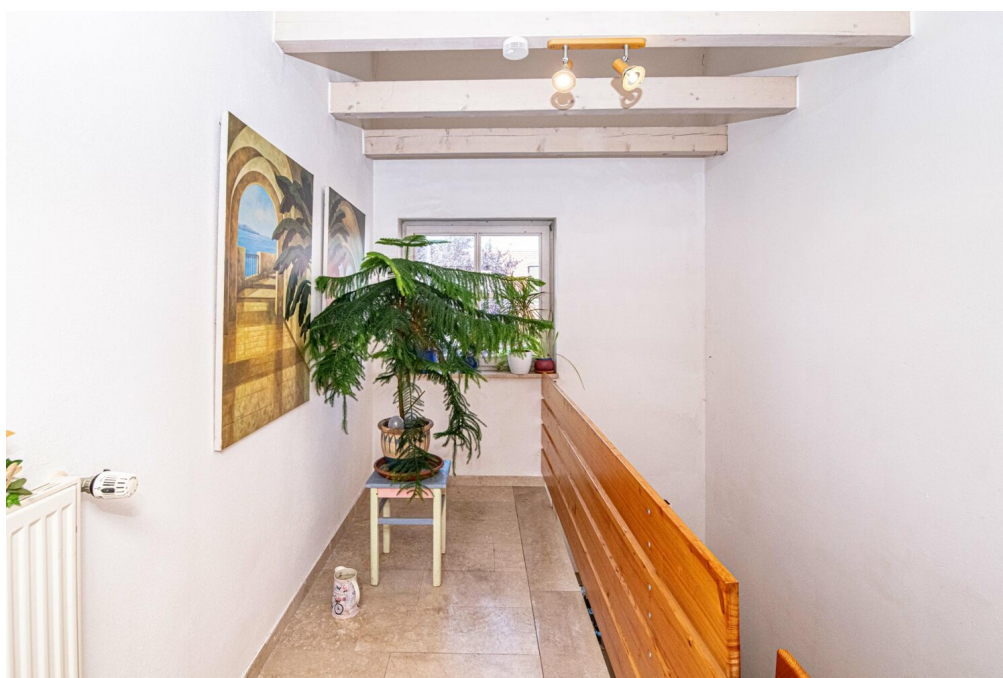
**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan





VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan



VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

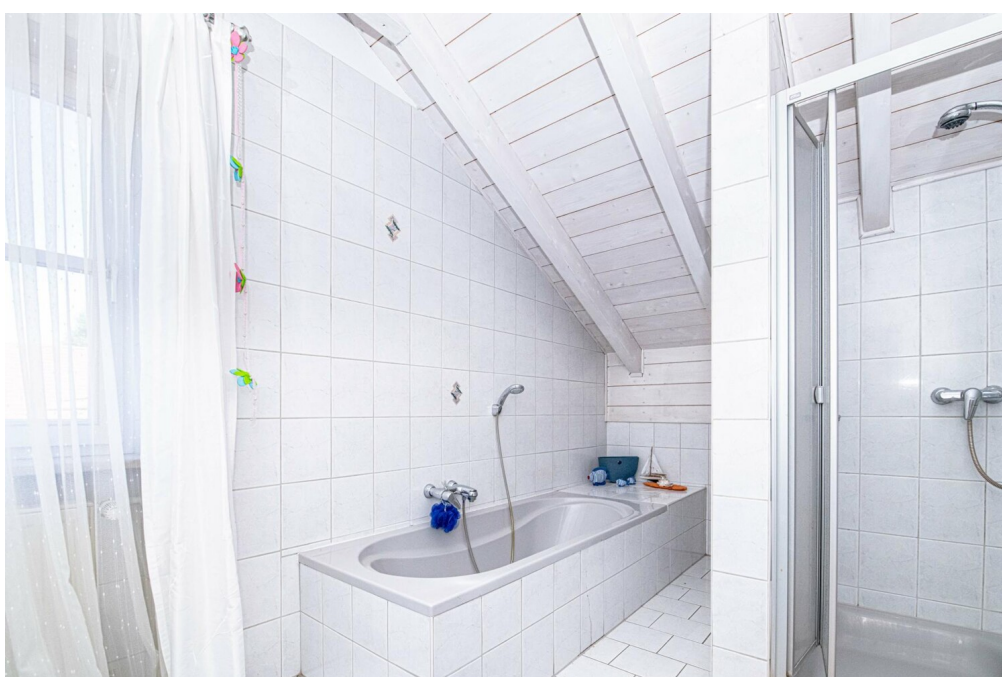
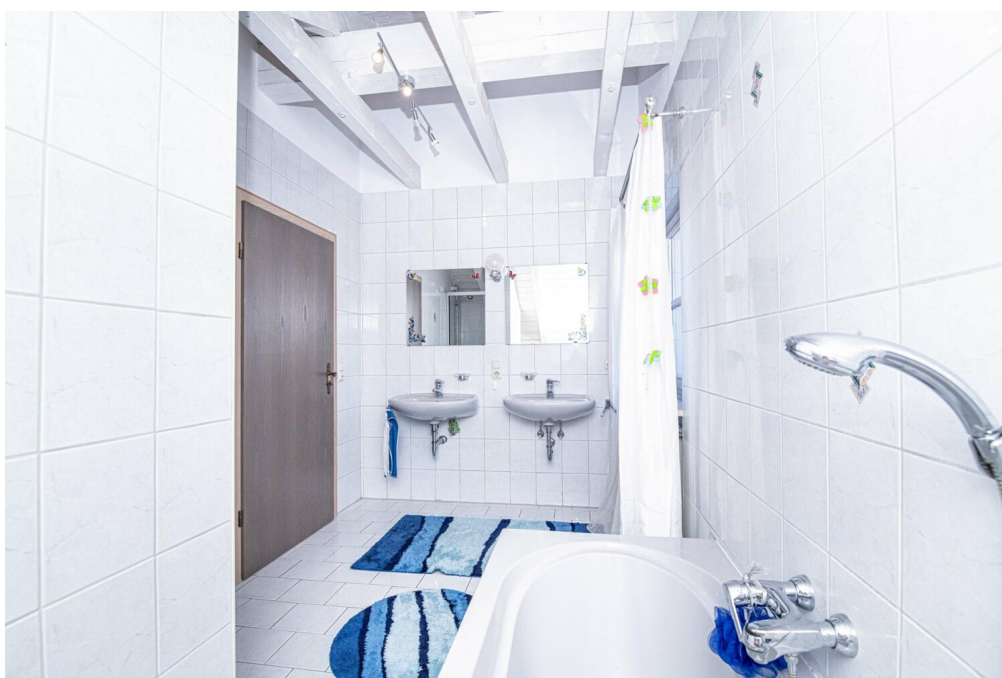
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Az első benyomás

### Willkommen Zuhause

Manche Häuser bieten Wohnraum. Dieses Haus bietet Lebensqualität.

Schon beim Einfahren auf das gepflegte Grundstück spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses Anwesens. Die harmonische Architektur, die großzügige Zufahrt mit Doppelgarage und der liebevoll angelegte Garten vermitteln den Eindruck eines Hauses, das über viele Jahre mit Sorgfalt gepflegt, modernisiert und mit Leben erfüllt wurde.

Auf einem 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein hochwertig errichtetes Zweifamilienhaus mit ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit der Perspektive einer späteren Einliegerwohnung – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Wohnen mit Atmosphäre

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit Terrasse und Garten.

Die funktional gestaltete Küche bietet kurze Wege zum Essbereich. Der offen gestaltete Essbereich verbindet Küche und Wohnzimmer und schafft viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die Schlaf- und Wohnräume überzeugen durch angenehme Größen und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

### Bäder und Dachgeschoss

Das modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine komfortable begehbare Dusche. Ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Das Dachgeschoss begeistert mit seinem sichtbaren Dachstuhl, der offenen Gestaltung und den hellen Räumen. Hier entsteht eine besondere Wohnatmosphäre, die sich ideal als Rückzugsbereich für Familienmitglieder oder Gäste eignet.

### Wellness und großzügiges Untergeschoss



Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Die hauseigene Sauna schafft einen privaten Wellnessbereich und lädt zum Entspannen ein.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoss großzügige Technik-, Lager- und weitere Nutzflächen, die sich beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt nutzen lassen. Zusätzlich besteht Potenzial für die Schaffung einer Einliegerwohnung.

#### Technik und energetische Verbesserungen

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und sinnvoll modernisiert. Der 2023 erneuerte Öl-Heizkessel sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Eine hochwertige Aufdachdämmung verbessert die energetischen Eigenschaften und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Für Erdgeschoss und Dachgeschoss sind Balkonkraftwerke installiert, die die Eigenstromversorgung unterstützen und zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beitragen.

Ein weiterer Vorteil: Für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss sind bereits separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler vorhanden. Damit bestehen sehr gute Voraussetzungen für eine getrennte Nutzung der einzelnen Ebenen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine spätere Vermietung.

#### Unser Fazit

Dieses Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Bauweise, der gepflegte Garten, die Doppelgarage, die Sauna sowie die zahlreichen Modernisierungen machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit Zukunft.

Ob für die große Familie, mehrere Generationen oder Käufer mit dem Wunsch nach flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet die passende Grundlage für viele Lebensentwürfe.

**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## **Részletes felszereltség**

**Großzügige Doppelgarage**

**Hochwertige Aufdachdämmung**

**814 m<sup>2</sup> sonniges Grundstück**

**Ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Offener Sichtdachstuhl im Dachgeschoss**

**Sauna im Kellergeschoss**

**Neuer Öl-Heizkessel (Baujahr 2023)**

**Kellergeschoss zur Einliegerwohnung vorbereitet**

**Drei getrennte Wohneinheiten schon vorbereitet, sofort zum Vermieten.**

**Große Terrasse mit gepflegtem Garten**

**Barrierefreie, begehbare Dusche im Erdgeschoss**

**Balkonkraftwerke für Erdgeschoss und Dachgeschoss vorbereitet.**

**Separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss**



**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## Minden a helyszínról

### Ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität in Falkenfels

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der idyllischen Gemeinde Falkenfels im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Umgeben von einer reizvollen Hügellandschaft und weitläufigen Wäldern verbindet Falkenfels naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

Die Gemeinde bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen machen Falkenfels besonders für Familien und Menschen attraktiv, die eine lebendige Dorfgemeinschaft schätzen.

Durch die günstige Lage erreichen Sie die Kreisstadt Straubing in etwa 20 Minuten. Die Städte Bogen, Cham und Regensburg sind ebenfalls bequem mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A3 besteht eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie das weithin bekannte Schloss Falkenfels prägen das Ortsbild und verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charme. Die abwechslungsreiche Landschaft des Bayerischen Waldes beginnt praktisch vor der Haustür und bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Falkenfels vereint die Ruhe des Landlebens mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein Wohnort, an dem sich Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen wohlfühlen.

**VP azonosító: 26201080 - 94350 Falkenfels**

## 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)**