

Falkenstein

## Accogliente casa alimentata ad energia solare e dotata di un'ampia terrazza coperta.

Codice oggetto: 25201117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 129.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 109 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25201117    |
| Superficie netta    | ca. 101 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 3           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1973        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 129.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto                                                       |

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 142.40 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

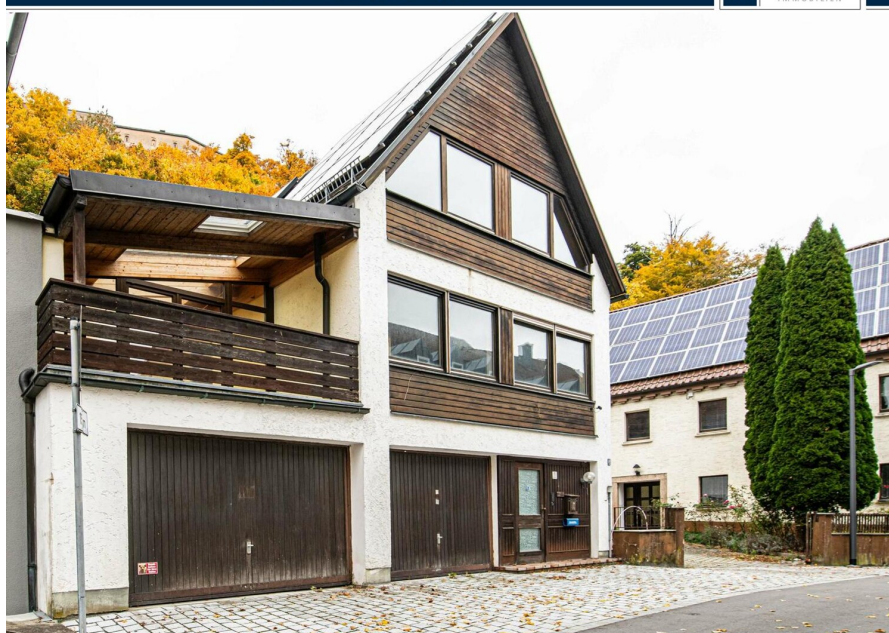
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



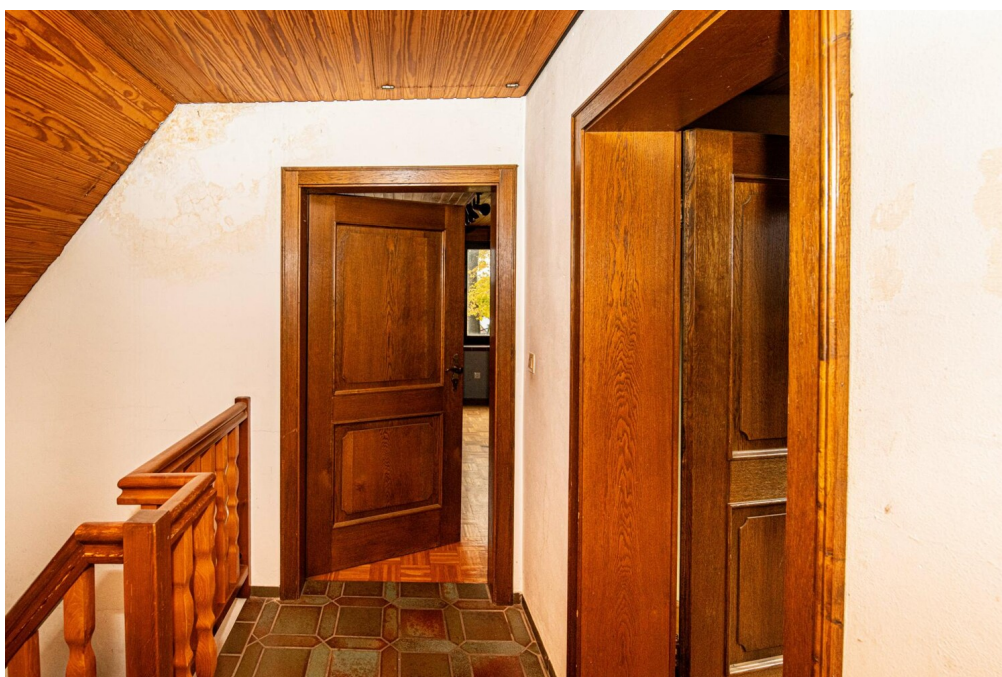
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



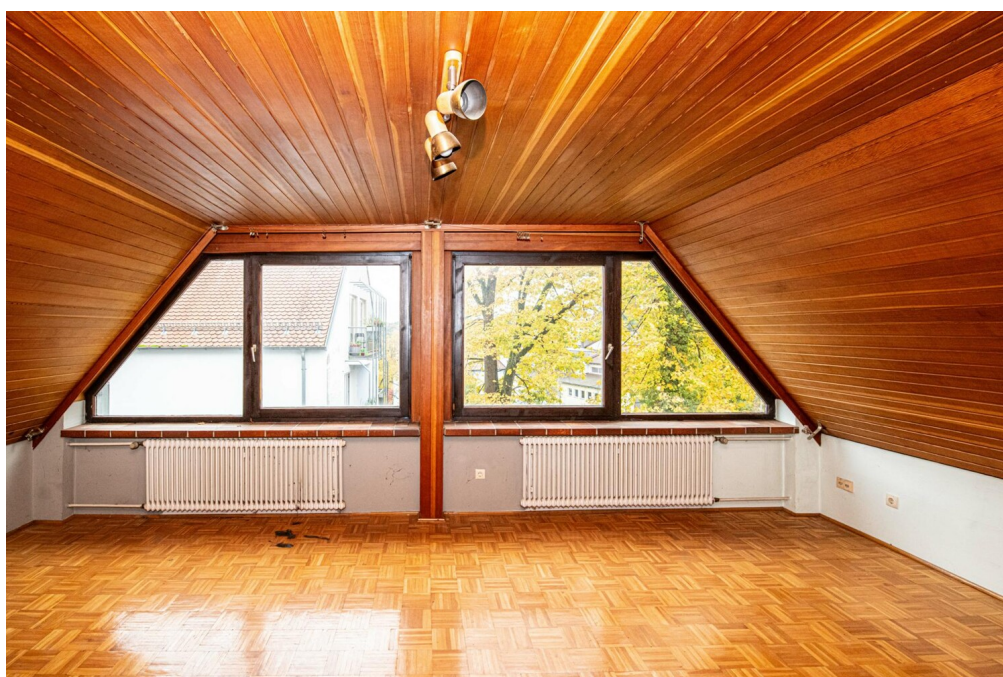
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



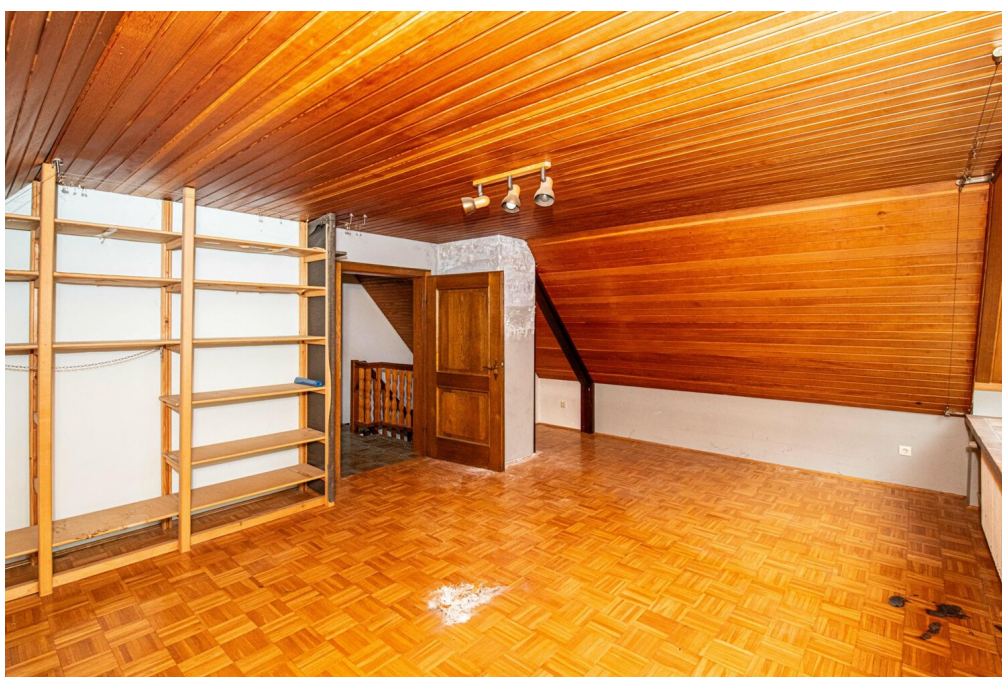
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



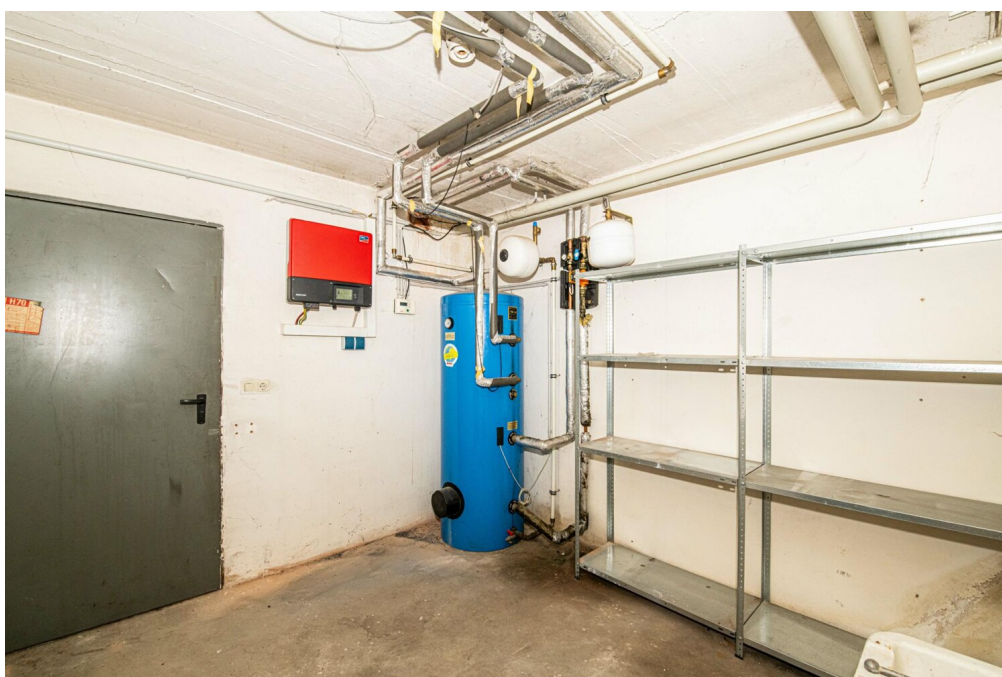
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



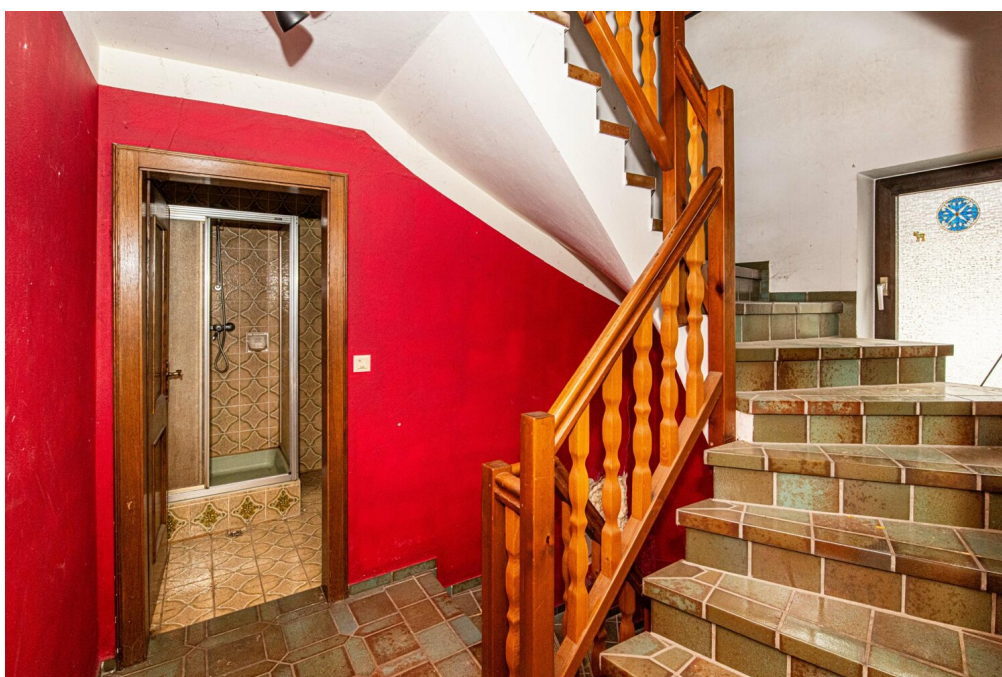
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



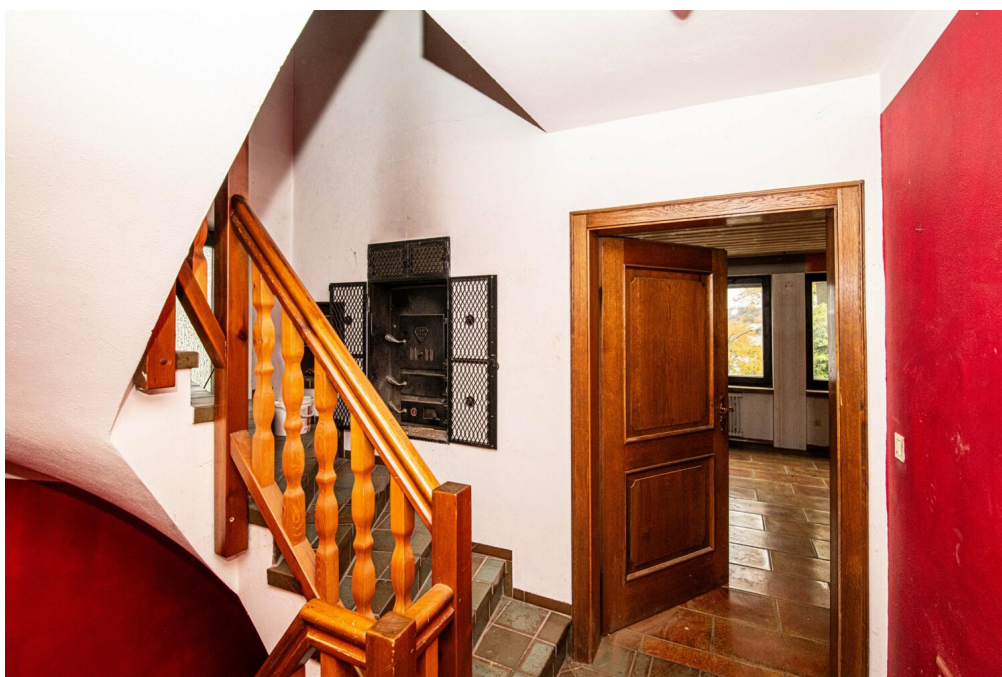
Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente costruita nel 1973, con una superficie abitabile di circa 101 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 109 m<sup>2</sup>. Situata in una tranquilla zona residenziale, la casa offre un'equilibrata combinazione di funzionalità e comfort. La casa dispone di tre stanze, due delle quali possono essere utilizzate come camere da letto. La disposizione open space consente un utilizzo flessibile. La zona giorno e pranzo centrale è inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre, creando un'atmosfera piacevole. Qui troverete anche una tradizionale stufa in maiolica, che crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fredde e aggiunge un tocco speciale. Gli infissi e gli accessori sono di qualità solida e ben tenuti. La maggior parte dei pavimenti è in parquet, conferendo agli interni un carattere senza tempo. Due bagni moderni offrono ampio comfort per la famiglia o gli ospiti. Il riscaldamento è fornito da un impianto centralizzato a gasolio, integrato da un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni, che contribuisce all'efficienza energetica e riduce i costi di gestione. Un punto di forza di questa proprietà è l'ampia terrazza coperta con accesso diretto dalla zona giorno. Offre eccellenti opportunità per serate in compagnia o per trascorrere ore di relax all'aperto, al riparo dalle intemperie. Ulteriori caratteristiche includono due garage direttamente collegati alla proprietà, che offrono ampio spazio per veicoli o ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione centrale garantisce un ottimo accesso ai servizi locali. Negozi, scuole e medici sono a pochi minuti di distanza. I comodi collegamenti con i mezzi pubblici e un quartiere piacevole aumentano ulteriormente il fascino di questa zona. Questa casa indipendente è particolarmente adatta a coppie o piccole famiglie che apprezzano una disposizione ben progettata e un ambiente abitativo confortevole. La combinazione di tecnologie edilizie a risparmio energetico, costruzione classica e una planimetria chiaramente strutturata rende questa proprietà una soluzione abitativa accattivante. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. Cogliete l'occasione per vivere in prima persona questa casa ben tenuta. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25201117 - 93167 Falkenstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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