

Falkenstein/Völling

## Casa bifamiliare con ampio terreno

*Codice oggetto: 25201090*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

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

**Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25201090</b>
Superficie netta	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>

Prezzo d'acquisto	<b>189.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio</b>

Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035	Consumo finale di energia	190.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



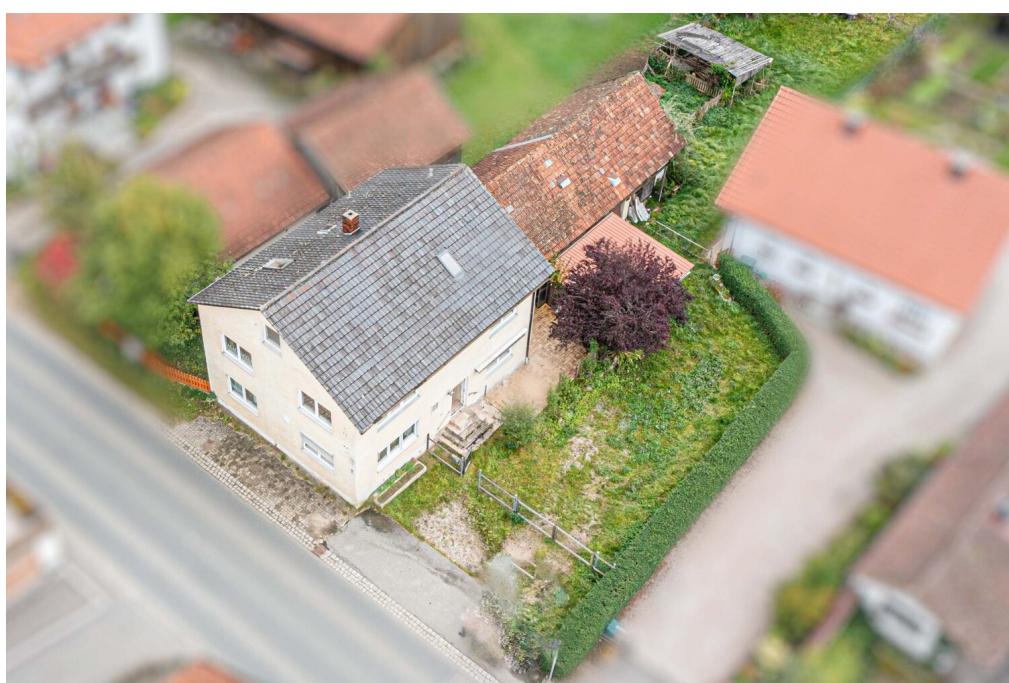
Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



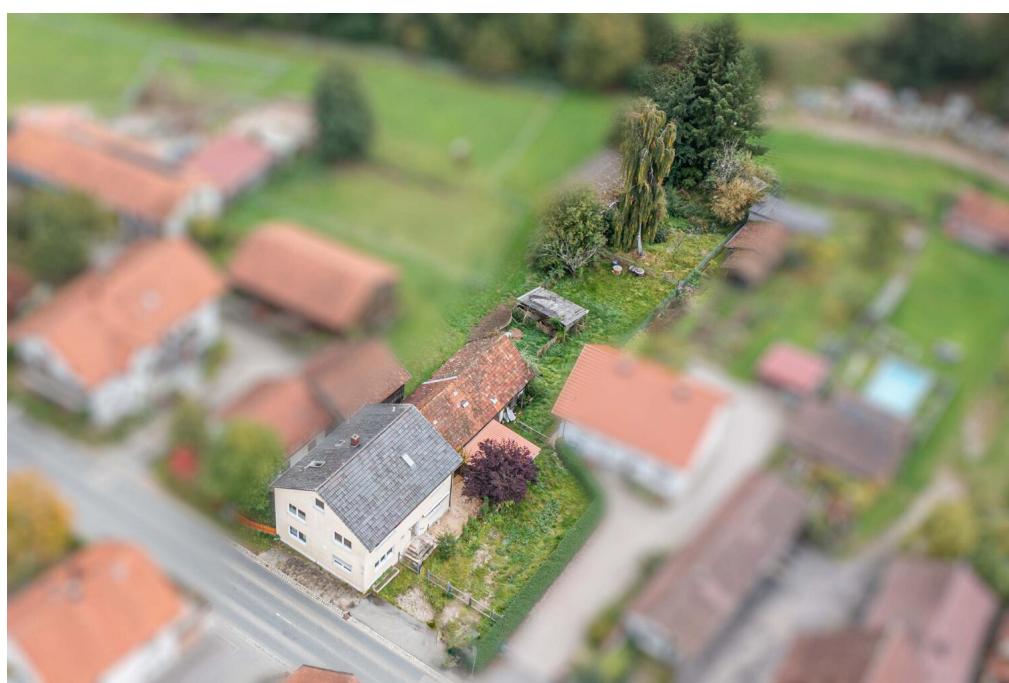
Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



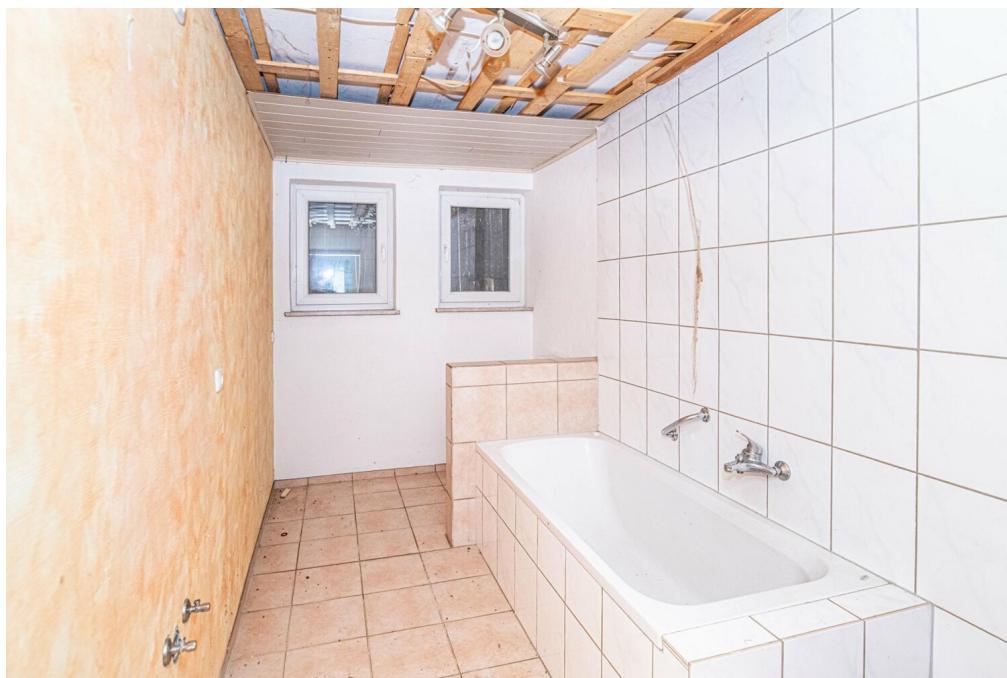
Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



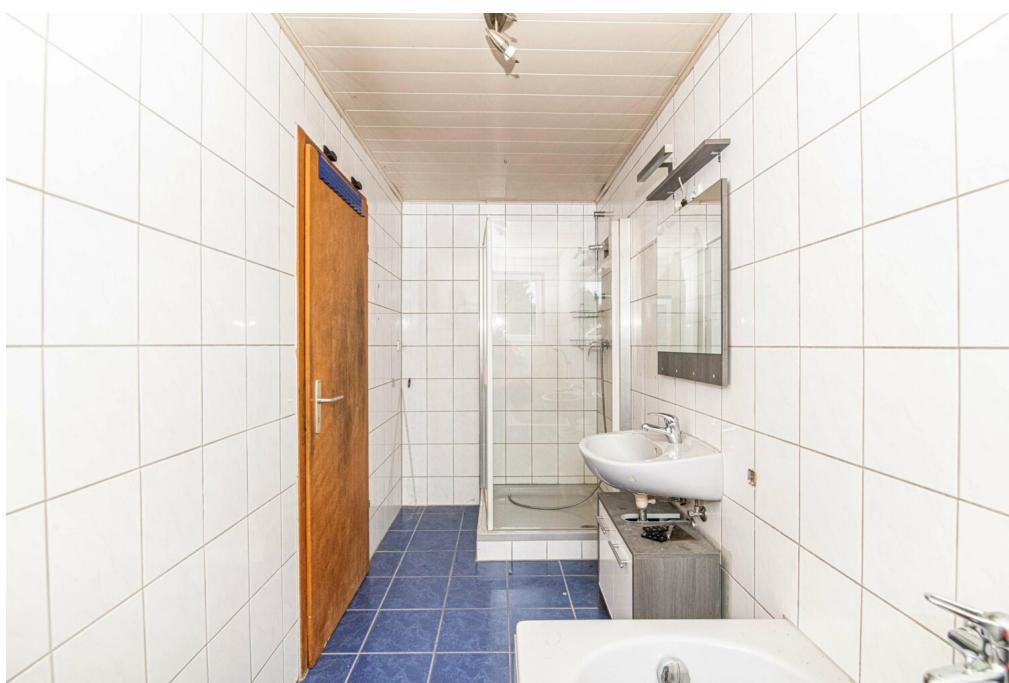
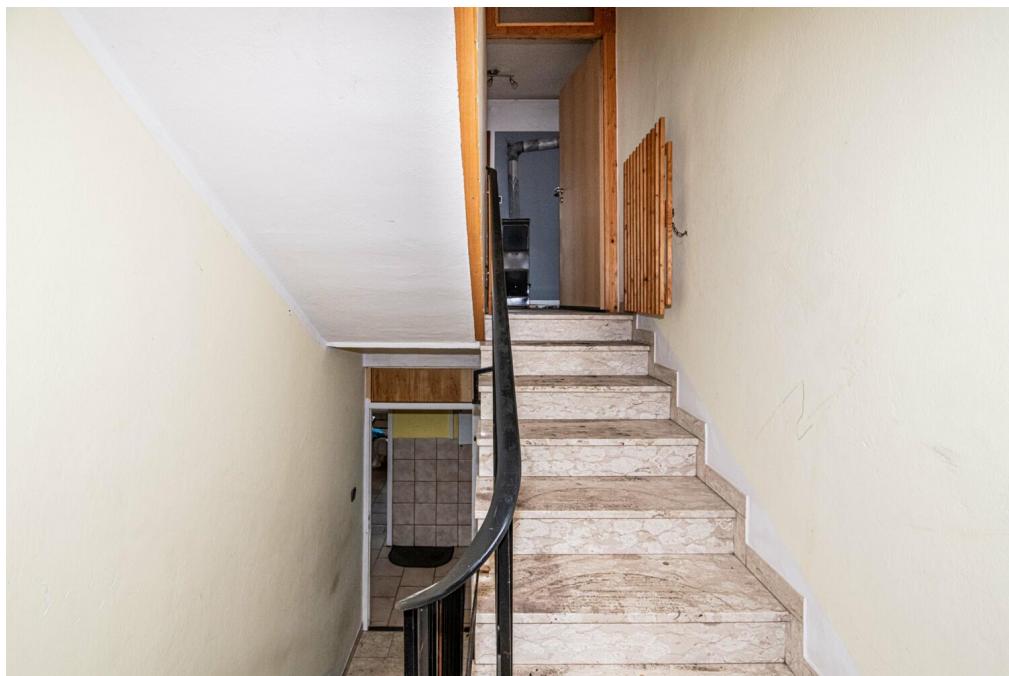
Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



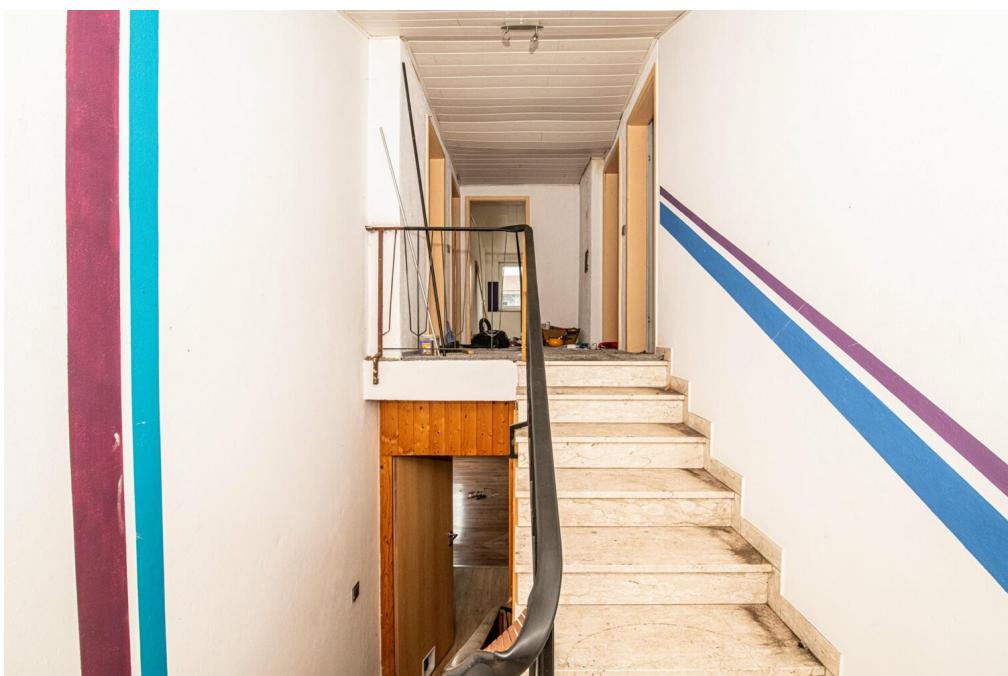
Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling

## La proprietà



**Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1970, offre circa 226 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 1111 m<sup>2</sup>, offrendo soluzioni versatili per famiglie numerose o nuclei familiari multigenerazionali. L'immobile necessita di ristrutturazione e offre un notevole potenziale di personalizzazione sia per i proprietari che per gli investitori. La casa dispone di un totale di otto locali, di cui sei camere da letto, ognuno dei quali può essere utilizzato in modo flessibile: come camera da letto, ufficio, camera per gli ospiti o come spazio combinato per soddisfare diverse esigenze. Due bagni completano la disposizione e garantiscono un pratico comfort abitativo. Le due unità abitative sono disposte in stile classico, consentendo un utilizzo separato, il che rende la proprietà interessante per chi preferisce zone giorno separate. La disposizione si adatta alle preferenze abitative individuali e può essere adattata in modo ottimale durante la ristrutturazione. Un ripostiglio per gli oggetti di uso quotidiano si trova sotto le scale che conducono al piano superiore. Con un po' di impegno, il giardino può essere trasformato in un piacevole spazio esterno, offrendo ampio spazio per attività ricreative o relax. Inoltre, un ampio fienile offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino, legna da ardere e molto altro. Il comodo accesso ai mezzi pubblici e la vicinanza a numerosi negozi, scuole, asili e strutture mediche rendono la posizione particolarmente attraente. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Approfittate di questa opportunità per personalizzare questa spaziosa casa bifamiliare a vostro piacimento!

**Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## 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: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25201090 - 93167 Falkenstein/Völling**

## 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)