

Falkenstein

Einzigartiges Anwesen in absoluter Alleinlage – Natur, Freiheit und vielfältige Möglichkeiten

Codice oggetto: 26201038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204,71 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 26.680 m²

Codice oggetto: 26201038 - 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: 26201038 - 93167 Falkenstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201038
Superficie netta	ca. 204,71 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1995

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

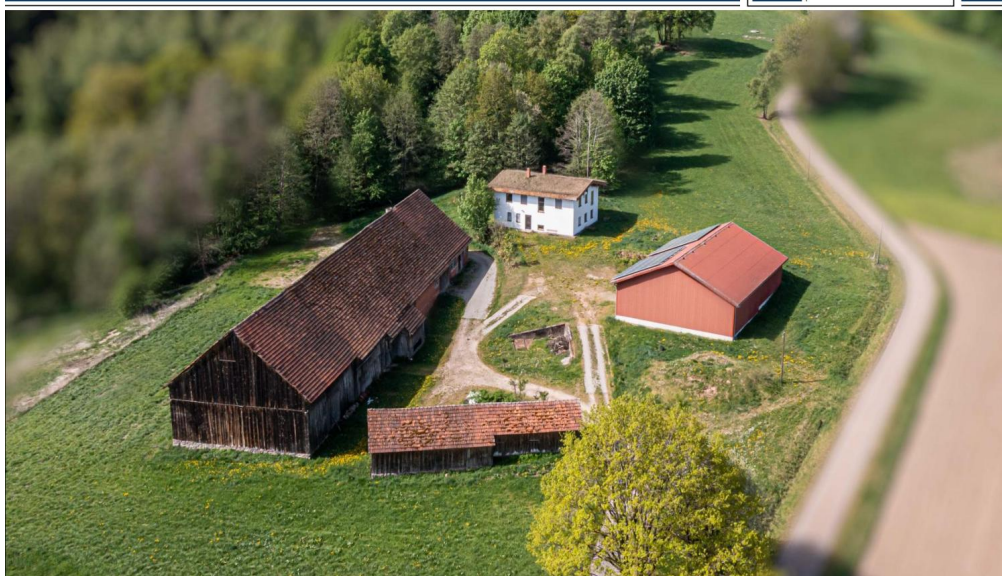
Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	79.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2036	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



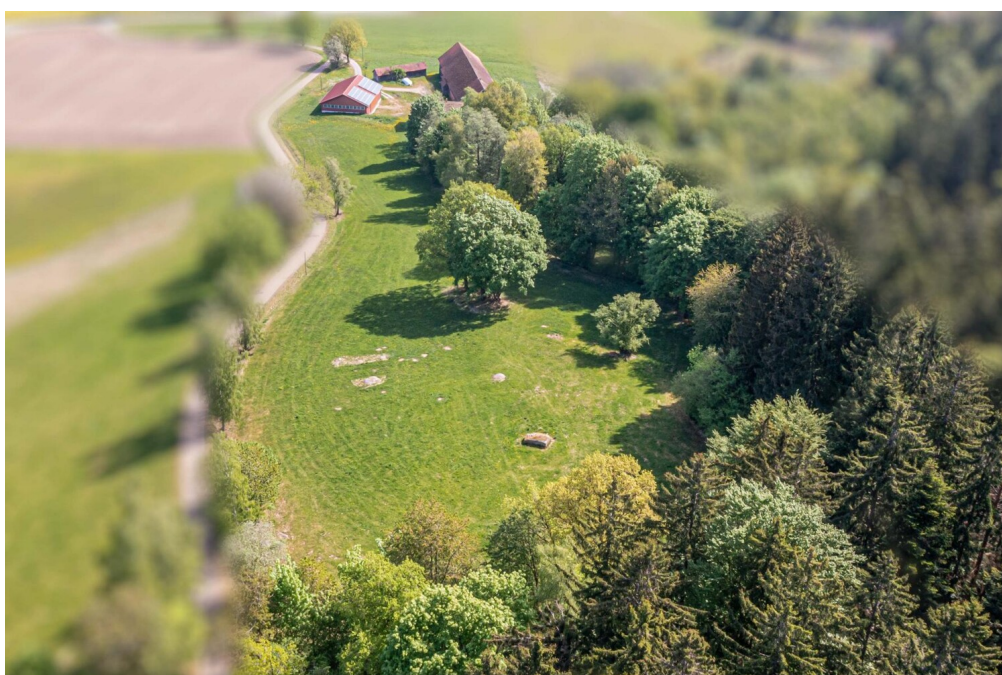
Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



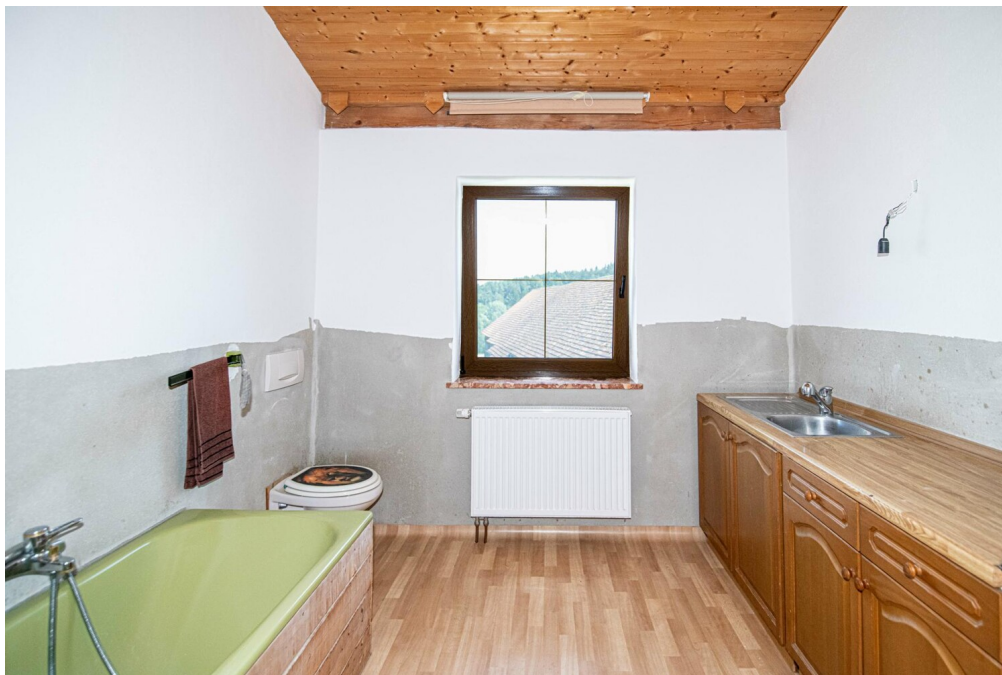
Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



Mario Aschenbrenner
Geschäftsstelleninhaber

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

 Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin – wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.

 Viele geprüfte Käuferinteressenten bereits vorhanden	 Schnelle und diskrete Vermarktung möglich	 Kostenlose & unverbindliche Bewertung	 Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zum Abschluss
--	---	---	---

 Jetzt unverbindlich beraten lassen!

0171 - 721 96 56
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien werden verkauft, bevor sie online erscheinen. Verpassen Sie diese Chance nicht!

 Fuhrmannstraße 3
93413 Cham

 cham@von-poll.com

 www.von-poll.com/cham

Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

Una prima impressione

Ein Ort, an dem Ruhe, Natur und Freiheit aufeinandertreffen: Dieses außergewöhnliche Anwesen in absoluter Alleinlage bietet Ihnen ein Leben fernab von Hektik und Nachbarn – eingebettet in eine beeindruckende Naturlandschaft.

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 26.680 m² eröffnet sich Ihnen ein seltenes Angebot mit nahezu unbegrenzten Möglichkeiten. Umgeben von Wiesen, Wald und unberührter Natur genießen Sie hier maximale Privatsphäre und ein unvergleichliches Lebensgefühl.

Das im Jahr 1995 erbaute Wohnhaus überzeugt durch eine solide Bauweise, ist voll unterkellert und bietet mit einem gemütlichen Kachelofen eine warme, behagliche Atmosphäre. Eine eigene Quelle unterstreicht die autarke und naturnahe Lebensweise dieses besonderen Anwesens.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert: Die Kombination aus absoluter Alleinlage, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben im Einklang mit der Natur – mit Raum für Ihre Ideen und Visionen.

Dieses Anwesen eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Lebenskonzepte:

- Kombination aus Wohnen und Arbeiten**
- Selbstversorgung und nachhaltiges Leben**
- Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung**
- Rückzugsort für Naturliebhaber oder Mehrgenerationenprojekt**

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der attraktiven Lage. Fordern Sie gern weiterführende Informationen von uns an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Haus und seine Besonderheiten persönlich zu erleben.

Codice oggetto: 26201038 - 93167 Falkenstein

Dettagli dei servizi

- * **eigener Weiher**
 - * **Glasfaser im Haus**
 - * **Eigene Wasserquelle**
 - * **Gemütlicher Kachelofen**
 - * **zwei Photovoltaik-Anlagen**
 - * **Absolute Alleinlage ohne direkte Nachbarn**
 - * **Voll unterkellertes Wohnhaus (Baujahr 1995)**
 - * **Alter Stall mit vielseitigem Nutzungspotenzial**
 - * **Umgeben von Natur – Ruhe und Erholung garantiert**
 - * **Großzügiges Grundstück (26.680 m²) mit Wiesen- und Waldflächen**
 - * **Große Lagerhalle – ideal für Gewerbe, Landwirtschaft oder Hobbys**
- Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

Codice oggetto: 26201038 - 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: 26201038 - 93167 Falkenstein

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26201038 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com