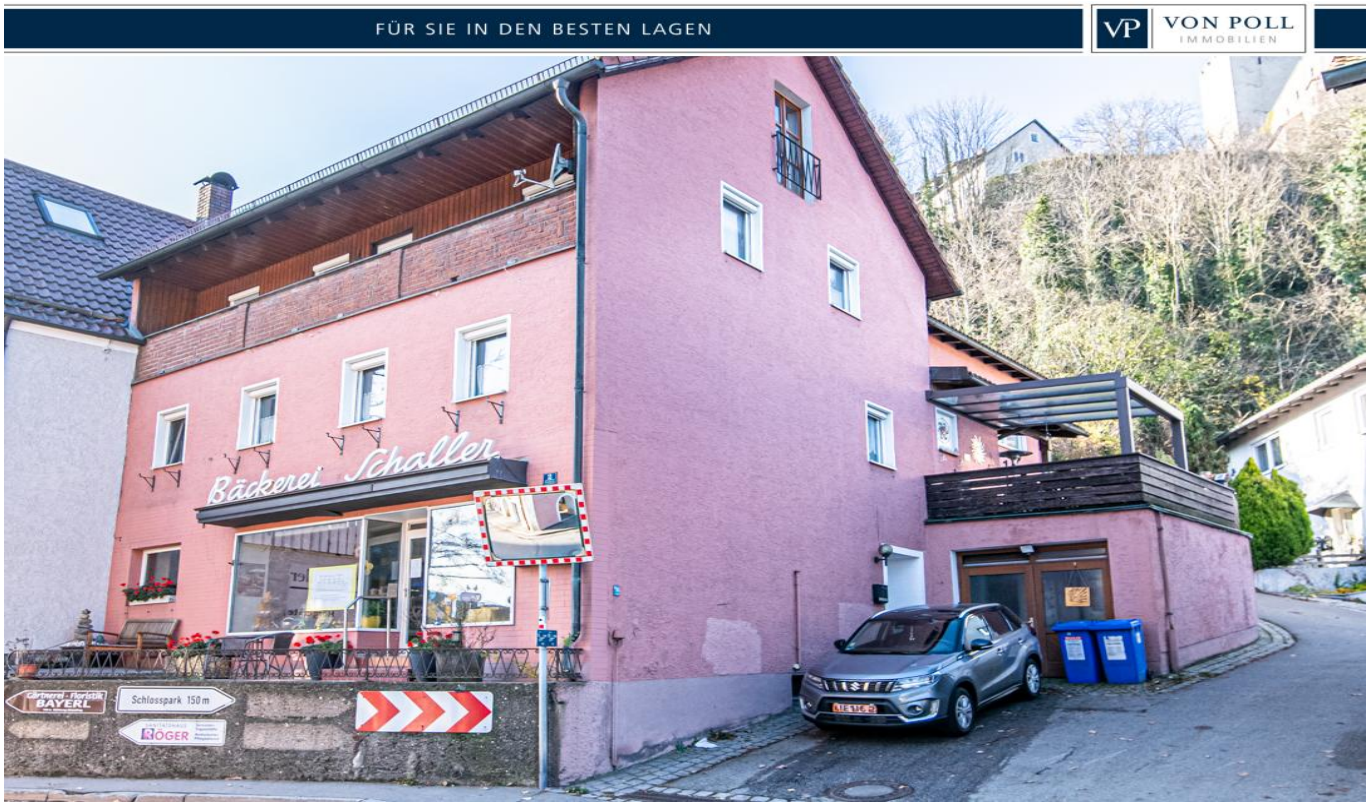
Falkenstein

Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage

Objektnummer: 24201095



KAUFPREIS: 249.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 310,81 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 285 m²

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24201095
Wohnfläche	ca. 310,81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1908

Kaufpreis	249.900 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

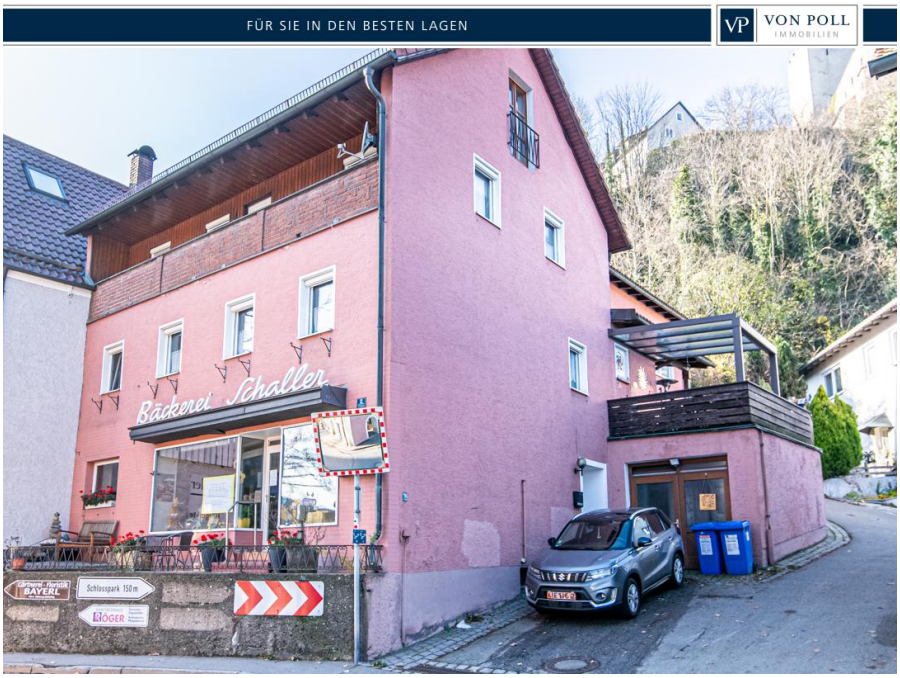
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	134.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

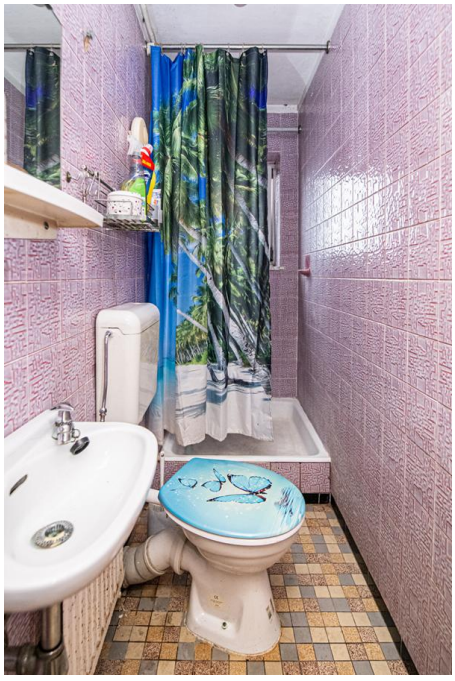
Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre ca. 1908, welches durch seine zentral gelegene Struktur besticht. Das Gebäude bietet eine Gesamtwohnfläche von circa 310 m² und befindet sich auf einem etwa 285 m² großen Grundstück.
Das Gebäude besteht aus insgesamt zehn Räumen, die viel Platz für eine individuelle Gestaltung bieten. Von den sechs Schlafzimmern eignet sich jedes optimal für die Nutzung durch eine größere Familie oder als Büro- und Arbeitsräume. Die zwei Badezimmer sind funktional ausgestattet und verfügen über Badewannen, die nach einem langen Tag zum Entspannen einladen. Zudem stehen zwei Gäste-WC zur Verfügung, das den Komfort für Bewohner und Besucher erhöht.
Die Großzügigkeit der Immobilie wird durch eine teilweise überdachte Terrasse ergänzt, die zum Verweilen im Freien einlädt.
Eine integrierte Backstube mit Verkaufsraum und weitere Räume im Erdgeschoss eignen sich ideal für handwerkliche und gewerbliche Zwecke. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein bestehendes Geschäft fortzuführen oder ein neues zu etablieren.
Der Ausbau des Daches im Jahr 1996 bietet zusätzlichen Wohnraum oder Lagermöglichkeiten.
Die großzügige Wohnfläche des Objekts verteilt sich auf mehrere Ebenen und ermöglicht eine flexible Raumaufteilung je nach Bedarf.
Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Kombination aus Wohnen und Arbeiten, ideal für Familien und Gewerbetreibende. Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Infrastruktur.
Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Ausstattung und Details

- Backstube
- Verkaufsraum
- 1996 Dachausbau
- überdachte Terrasse

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 134.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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 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.

Objektnummer: 24201095 - 93167 Falkenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com