Falkenstein

Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in guter Lage

Property ID: 25201049

PURCHASE PRICE: 359.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 199 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 697 m²

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

At a glance

Property ID	25201049
Living Space	ca. 199 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	359.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.06.2035
Power Source	Oil

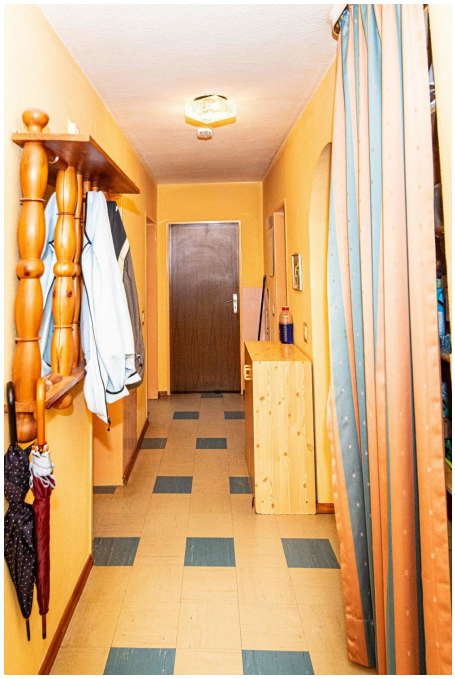
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

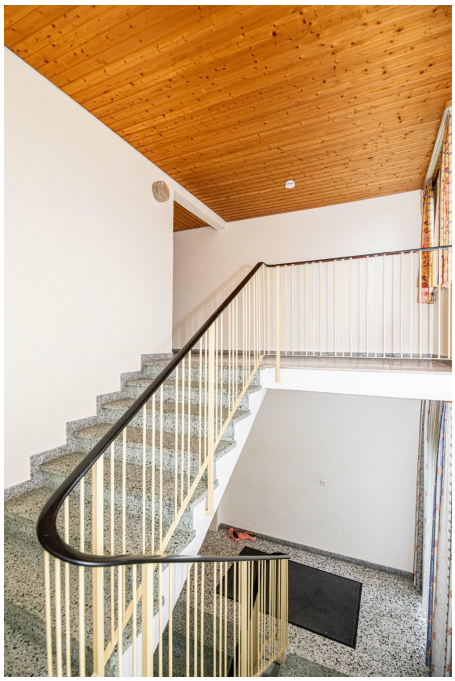
The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property



Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

The property

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1972 auf einem ca. 697 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 199 m². Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich jeweils eine nahezu deckungsgleiche Dreizimmer-Wohnung. Das Dachgeschoss beherbergt ein praktisches Appartement, welches zusätzlichen Wohnraum bietet. Im Jahr 2015 wurde die Wohnung im ersten Obergeschoss umfassend saniert, dabei wurden die Elektrik, der Kamin, Fußböden, Türen und die Einbauküche modernisiert. Auch die Hauselektrik im gesamten Objekt wurde in diesem Jahr erneuert, wodurch die Basis für eine langfristig sichere Nutzung gelegt wurde. Der Außenbereich der Immobilie wurde ebenfalls umfangreich aufgewertet. Die Außenfassade wurde renoviert, ebenso die Balkone, deren neues Kunststoffgeländer und Terrassendielen aus WPC eine moderne und pflegeleichte Wartung bieten. Das Dach des Hauses, inklusive der Eindeckung von Garagen und Heizraum, wurde vollständig erneuert. Des Weiteren wurden im gesamten Gebäude neue Kunststofffenster und Rollläden integriert, wodurch Energieeffizienz erheblich verbessert wurde. Das Mehrfamilienhaus ist derzeit langfristig an zuverlässige Mieter vermietet, wodurch stabile Mieteinnahmen in Höhe von ca. 1.370 € pro Monat erzielt werden. Dies macht die Immobilie zu einer lohnenswerten Investition. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

Details of amenities

- Erneuerung Abwasseranschluß zur Straße (2013)
- Komplettrenovierung der OG-Wohnung (2015)
- Hauselektrik innen & außen komplett erneuert (2015)
- neue Fenster und Jalousien für das ganze Haus (2016-2018)
- neue Balkonverkleidung OG und DG in Kunststoff (2016/2017)
- neuer Dachstuhl, neue Einblas-Dämmung, neue Dachfenster (2017-2018)
- Balkon-Trittflächen aus WPC (2018)
- Erneuerung Regenwasser-Ablaufrinnen (2018)
- Haus komplett gestrichen (2019)
- Gartenböschung erneuert (2019)
- Heizanlage auf neuesten Stand gebracht (2020)
- neue Dacheindeckung für Garage und Heizraum inklusive Unterbau (2020)
- neue Haustüre (2024)
- neues Schließsystem für Haustüre und Wohnungen (2025)

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

All about the location

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

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25201049 - 93167 Falkenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com