

Falkenstein

# Charmante Ferienwohnung mit Kamin und Hausmeisterservice vor Ort

????????? ??????????: 25201014



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

???? ??????: 80.000 EUR • ??????????: ca. 68,22 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ??? ??????

|                     |                          |               |                       |
|---------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25201014                 | ????? ??????? | 80.000 EUR            |
| ???????????         | ca. 68,22 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                        |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                          |               | beurkundeten          |
|                     |                          |               | Kaufpreises           |
| ?????????           | 1                        | ?????????     | ????????              |
| ????? ????????????? | 1992                     | ????????????? |                       |
|                     |                          | ?????????     | ?????????,            |
|                     |                          |               | ?????????????????     |
|                     |                          |               | ?????????             |

??????? ???????? : 25201014 - 93167 Falkenstein

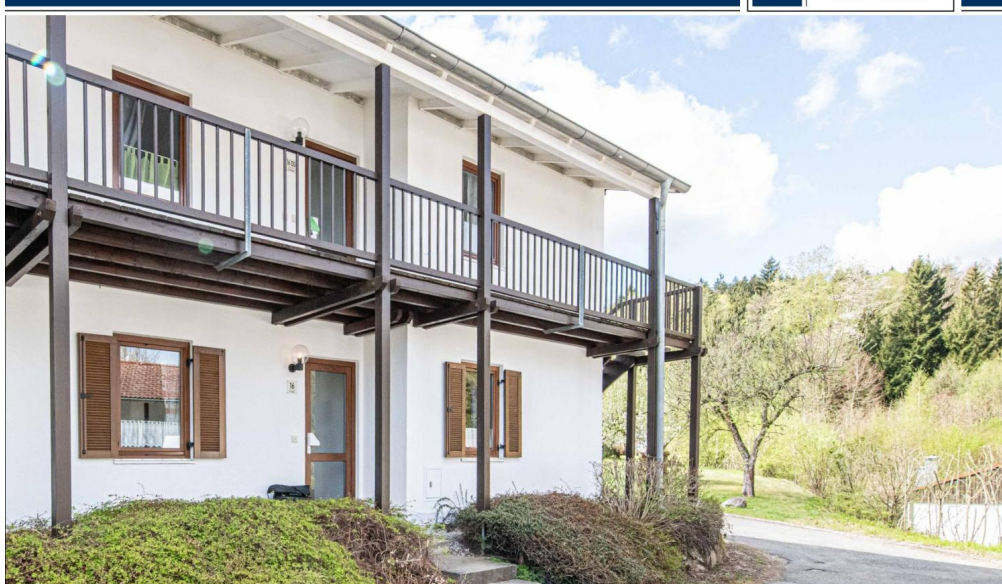
????????????? ???????????

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ???? ???????????  | ELECTRICITY |
| ?????????????     | 07.08.2034  |
| ????????????????? |             |
| ??????? ???       |             |
| ???? ???????????  | ??????????? |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ?????????????????   | BEDARF         |
| ???????????         |                |
| ??????? ???????     | 184.80 kWh/m²a |
| ???????????         |                |
| ???????????         | F              |
| ???????????????     |                |
| ????? ????????????? | 1992           |
| ????????? ?? ??     |                |
| ?????????????       |                |
| ?????????????????   |                |

???????? ?????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ???????



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



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

??????? ???????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ????????



???????? ??: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ???????



??????? ???????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ????????



??????? ???????? : 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ????????



???????? ?????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ???????



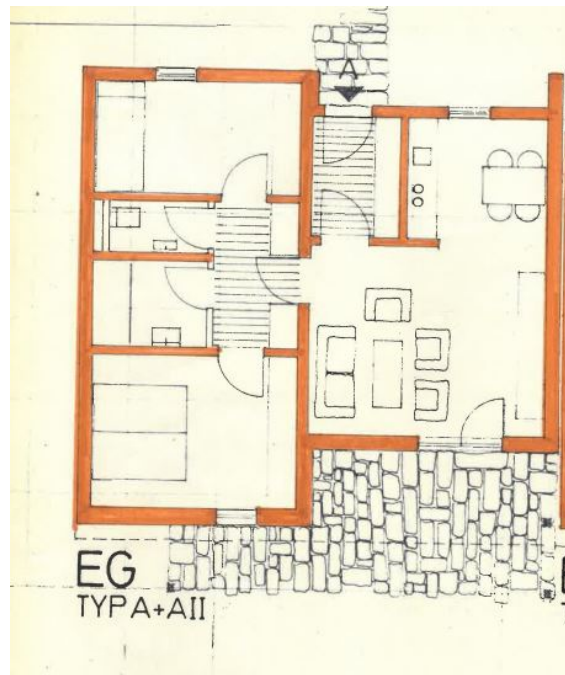
???????? ?????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ???????



??????? ???????: 25201014 - 93167 Falkenstein

?? ????????



??????? ?????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine moderne Ferienwohnung im Erdgeschoss des Ferienparks Falkenstein, gebaut im Jahr 1992. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 68 m² viel Raum für Erholung und Entspannung.

Der moderne Schnitt der Wohnung wird durch eine offene Küche ergänzt, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und damit ein luftiges Raumgefühl schafft. Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der einladende Kamin im Wohnbereich, der für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt und eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Der Boden der Wohnung ist mit einer Kombination aus Parkett und Fliesen ausgestattet, was nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch optisch ansprechend wirkt.

Die Möblierung der Wohnung ist ebenfalls luftig und geräumig gestaltet, wodurch die Räume größer und einladender wirken. Das gesamte Inventar ist im Kaufpreis enthalten. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet eine ideale Gelegenheit, Sonnenstunden im Freien zu genießen. Zudem steht ein Außenstellplatz auf dem Gemeinschaftseigentum des Ferienparks zur Verfügung.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Wohnung sich in einem ausgewiesenen Ferienhausgebiet befindet, weshalb die Anmeldung eines Erst- oder Zweitwohnsitzes nicht möglich ist.

Die Immobilie wurde auf einem Erbbaugrundstück errichtet. Die Kosten für das Erbbaurecht sind nicht in den regulären Nebenkosten enthalten.

Ein Hausmeister sorgt für die Instandhaltung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen im Ferienpark.

Zusammengefasst bietet diese Ferienwohnung eine hervorragende Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und eine Auszeit in der reizvollen Umgebung von Falkenstein zu genießen. Der Lagevorteil mit dem Ausblick auf die Burg und die Möglichkeit zur Nutzung des Gartenanteils bieten Erholungswert pur.

Die gesamten Nebenkosten inkl. Hausgeld, Strom, Heizung und Grundsteuer belaufen sich auf ca. 500 Euro monatlich.

Interessierte Käufer sind eingeladen, sich ein Bild vor Ort zu machen und die Vorzüge dieser Immobilie in einem Besichtigungstermin näher kennenzulernen.

??????? ?????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

???????????????? ???? ?????????

Kamin im Wohnbereich

Serviceleistungen: eigener Hausmeister vor Ort

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der eigene Hausmeisterservice vor Ort, der sich um die Pflege der Gemeinschaftsflächen und sämtliche anfallenden Arbeiten rund um das Gebäude kümmert. Dies sorgt nicht nur für Ordnung und Sauberkeit, sondern bietet den Bewohnern auch ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Wohnung sich in einem ausgewiesenen Ferienhausgebiet befindet, weshalb die Anmeldung eines Erst- oder Zweitwohnsitzes nicht möglich ist.

??????? ?????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25201014 - 93167 Falkenstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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