



**KENSINGTON**®

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Wohn- & Geschäftshaus mit viel Potenzial! Bis zu 7 Wohnungen möglich!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_917	<b>Stand vom:</b>	20.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Ort:</b>	93167 Falkenstein	<b>Wohnfläche:</b>	247,94 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	143,55 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	465,77 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	391,49 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	648,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
-------------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-02-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1990
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	110.37 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	David Alexander Karl	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	+49 151 16576947
<b>E-Mail:</b>	david.karl@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-regensburg.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

\*\*\* WEITERE INFORMATIONEN UND DETAILS IN UNSEREM EXPOSÉ \*\*\*

Ein charmantes und liebevoll saniertes Wohn- und Geschäftshaus erwartet Sie im Herzen des Marktes Falkenstein. Ursprünglich im Jahr 1890 erbaut, wurde das Gebäude in den letzten Jahren umfassend renoviert und modernisiert, wodurch seine Substanz nachhaltig gesichert ist und es heute den Komfort und die Effizienz eines modernen Gebäudes bietet.

Diese vielseitige Immobilie verfügt über zwei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie eine großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss. Insgesamt sind bis zu sieben Wohneinheiten möglich. Hierfür wurden bereits einige Vorkehrungen getroffen.

Das Gebäude beeindruckt mit einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die höchsten Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gewährleisten. Dazu zählen ein Carport mit zwei Stellplätzen, ein Pavillon, eine Doppelgarage und eine neue Elektrik. Eine Wärmedämmung aus Zellulose in den Zwischendecken sorgt für optimale Energieeffizienz.

Im Erdgeschoss stehen 143,55 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die entweder als Gewerbefläche für Büro oder Gastwirtschaft oder für ein bis zwei Wohnungen genutzt werden können. Die Anschlüsse hierfür sind bereits vorhanden.

Das erste Obergeschoss umfasst ca. 180,69 m<sup>2</sup> und bietet:

- einen großen Raum mit Dusche, der als Saunaraum, Hobbyraum oder Apartment genutzt werden kann,
- Wohn-, Küchen-, Schlaf- und Kinderzimmer,
- Gäste-WC, Bad, WC und Waschraum, sodass ein bis drei Wohnungen möglich sind.

Das zweite Obergeschoss verfügt über eine weitere Wohnung mit 64,03 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie:

- einen großzügigen Wohn-, Küchen- & Essbereich,
- ein Schlafzimmer.

Ebenso besteht die Möglichkeit, dass der noch brach liegende Speicher zu einer weiteren Wohnung ausgebaut werden kann und somit zusätzliche 74,28 m<sup>2</sup> bieten würde.

Das komplette Gebäude verfügt über schallisolierte Kunststofffenster. In der Wohnung im ersten Obergeschoss befindet sich ein Anschluss für einen Schwedenofen, dies ist auch im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss möglich. Der Energieträger des Hauses ist Öl. Im Außenbereich befinden sich drei Terrassen auf drei Ebenen, ein Pavillon und ein schön angelegter Garten. Rückseitig finden Sie einen gemütlichen Innenhof sowie eine Doppelgarage mit kleinem Lagerbereich oder Werkstatt und ein Carport.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf,

Ihnen diese einmalige Immobilie präsentieren zu dürfen.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz in Falkenstein im malerischen Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Diese attraktive Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte Wörth, Cham, Roding, Straubing und Regensburg, die alle bequem erreichbar sind.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten und Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern. Falkenstein bietet eine Grund- und Mittelschule sowie einen Kindergarten, die es für Familien mit Kindern besonders attraktiv machen. Für Freizeit und Erholung stehen Ihnen ein Freibad, mehrere Sportplätze, Tennisplätze, Stockbahnen und zahlreiche Spielplätze zur Verfügung.

Der Ort verfügt zudem über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Getränkemärkte und Bäckereien. Für kulinarische Genüsse und geselliges Beisammensein gibt es diverse Gasthöfe und eine Pizzeria. Die medizinische Versorgung ist durch ortsansässige Ärzte und Physiotherapeuten gewährleistet. Ein Pflegeheim sorgt für die Betreuung älterer Mitbürger.

Kulturell und historisch Interessierte werden die eindrucksvolle Burg Falkenstein zu schätzen wissen, die eine reiche Geschichte und faszinierende Einblicke bietet. Tankstellen sorgen für die nötige Mobilität, sodass Sie jederzeit flexibel bleiben.

Zusammengefasst bietet die Lage am Marktplatz 6 in Falkenstein eine perfekte Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und naturnahem Wohnen im Herzen des Oberen Bayerischen Waldes.

## Ausstattung:

---

- BAUJAHR: 1890
- ENERGIEAUSWEIS: DURCH SANIERUNGSMABNAHMEN AUF DAS JAHR 1990 EINGESTUFT
- MASSIVBAUWEISE
- BIS ZU SIEBEN WOHNEINHEITEN MÖGLICH
- NEUE ELEKTRIK
- ZELLULOSE-WÄRMEDÄMMUNG IN DEN ZWISCHENDECKEN FÜR OPTIMALE ENERGIEEFFIZIENZ
- SCHALLISOLIERTE KUNSTSTOFFFENSTER
- ANSCHLÜSSE FÜR SCHWEDENOFEN IM ERDGESCHOSS, ERSTEN UND ZWEITEN OBERGESCHOSS

- 143,55 QM FLÄCHE IM ERDGESCHOSS NUTZBAR ALS GEWERBEFLÄCHE (BÜRO ODER GASTWIRTSCHAFT) ODER FÜR 1-2 WOHNUNGEN, ANSCHLÜSSE BEREITS VORHANDEN

- 180,69 QM FLÄCHE IM ERSTEN OBERGESCHOSS MIT GROSSEM RAUM MIT DUSCHE (SAUNARAUM, HOBBYRAUM ODER APARTMENT), WOHN-, KÜCHEN-, SCHLAF- UND KINDERRÄUME, GÄSTE-WC, BAD, WC UND WASCHRAUM, BIS ZU 3 WOHNUNGEN MÖGLICH

- 64,03 QM FLÄCHE IM ZWEITEN OBERGESCHOSS MIT GROSSZÜGIGEM WOHN-, KÜCHEN- UND ESSBEREICH, SCHLAFZIMMER, AUSBAUMÖGLICHKEIT DES UN AUSGEBAUTEN SPEICHERS (74,28 QM)

- SCHÖN ANGELEGTER GARTEN

- GEMÜTLICHER INNENHOF

- CARPORT MIT ZWEI STELLPLÄTZEN

- HOCHWERTIGER PARKETT- UND FLIESENBODEN

- DOPPELGARAGE MIT ELEKTRISCH ANGETRIEBENEM SCHWINGTOR & LAGERBEREICH ODER WERKSTATT

- DREI TERRASSEN AUF VERSCHIEDENEN EBENEN

- IDYLLISCHER PAVILLON

WEITERE INFOS NUR BEI UNS!

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

+49 151 16576947. Herzliche Grüße, David Alexander Karl

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---

Frontansicht Drohne



Grundstück



Burg Falkenstein



Gewerbefläche EG



Gewerbefläche EG



Gewerbefläche EG



Gewerbefläche EG



1. OG EZ Wohnung



1. OG Wohnung Flur



1. OG Wohnbereich



1. OG Wohnung Schlafzimmer



1. OG Wohnung Küche



1. OG Wohnung Gäste WC



1. OG Wohnung Bad



2. OG Wohnung Schlafzimmer



2. OG Wohnung





2. OG Wohnung



2. OG Wohnung Bad



2. OG Ausbaupotenzial



Steingarten / Freisitz



Weitere\_Informationen\_Regensburg(1)



**KENSINGTON**  
Finest Properties International