



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CsKi-67618

***Ihr traumhaftes Familienparadies: modernes, lichtdurchflutetes Stadthaus im Herzen der Stadt***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**649.000,00 €**

**2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I  
Exposé. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>127,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>500,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>127,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.02.2029</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Umweltwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.02.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Neuötting, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle Feldstraße, die nur etwa 150 Meter entfernt ist. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt A 94 in ca. 2,5 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.***

***Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Das Stadtmuseum, nur etwa 730 Meter entfernt, lädt zu spannenden Entdeckungen ein. Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Park, der in ca. 295 Metern zu erreichen ist, eine grüne Oase zum Entspannen und Spazierengehen.***

***Kulinarische Genüsse kommen ebenfalls nicht zu kurz. Das Restaurant Golden Panda ist nur etwa 125 Meter entfernt und bietet eine abwechslungsreiche Küche. Für den täglichen Bedarf ist der Rewe-Supermarkt in ca. 345 Metern Entfernung bequem zu Fuß erreichbar.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Die Pestalozzischule ist nur etwa 285 Meter entfernt und bietet eine gute schulische Betreuung. Auch der Kindergarten St. Nikolaus ist in ca. 300 Metern erreichbar, was den Alltag mit Kindern erleichtert.***

***Der Flughafen München ist etwa 90 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen. Diese Lage kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen, was sie zu einem idealen Wohnort macht.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses moderne Stadthaus, erbaut im Jahr 2018, bietet auf 127,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit Energieeffizienzklasse A+. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der direkt in den offenen Wohnbereich führt. Das Wohnzimmer, ausgestattet mit großen Fenstern, bietet einen herrlichen Blick in den Garten und sorgt für viel Tageslicht. Ein Kamin sorgt für gemütliche Abende.*

*Die angrenzende, moderne Küche ist mit einer Kochinsel und hochwertigen Geräten ausgestattet, ideal für kulinarische Erlebnisse. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Runden und hat ebenfalls Zugang zum Garten, der sich perfekt für Kinder und entspannte Stunden auf der großen Terrasse im Freien eignet.*

*Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC. Eine massive Eichentreppe führt ins Obergeschoss, wo sich drei weitere Zimmer befinden. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und lichtdurchflutet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Ein zusätzliches Zimmer kann als Büro oder Hobbyraum genutzt werden.*

*Das Badezimmer im Obergeschoss ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.*

*Der Außenbereich des Hauses umfasst einen gepflegten Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Eine lichtdurchflutete Garage und zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.*

*Dieses Stadthaus vereint modernes Design mit praktischen Details und bietet für 649.000 € ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Energieeffizienz legen.*

## Ausstattung

- Wohnfläche: 127,5 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2018
- Energieeffizienzklasse: A+
- Zimmer: 4
- Terrasse vorhanden
- Garten vorhanden
- Gäste-WC vorhanden
- Kaufpreis: 649.000 €

### Heizung:

- Moderne Heiztechnik (Wärmepumpe)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **- Energieeffiziente Systeme**

#### **Bodenbeläge:**

- **Hochwertige Fliesen im Erdgeschoss**
- **Echtholzparkett im Obergeschoss**

#### **Fenster:**

- **Große Fensterfronten für viel Tageslicht**
- **Aluminium-Jalousien und elektrisch betriebene Rollläden**

#### **Küche:**

- **Moderne, nahezu unbenutzte Einbauküche mit Kochinsel**
- **Hochwertige Elektrogeräte**

#### **Badezimmer:**

- **Modernes Design**
- **Badewanne und Dusche**

#### **Außenbereich:**

- **Große Terrasse mit Gartenblick**
- **Lichtdurchflutete Garage**
- **Zusätzliche Stellplätze**

#### **Besondere Merkmale:**

- **Offener Wohn- und Essbereich**
- **Modernes Kaminofensystem im Wohnzimmer**
- **Massive Eichentreppe**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [landshut@falcimmo.de](mailto:landshut@falcimmo.de). Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Csaba Kis, [landshut@falcimmo.de](mailto:landshut@falcimmo.de)***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Mendelstraße 9, 84030 Ergolding***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

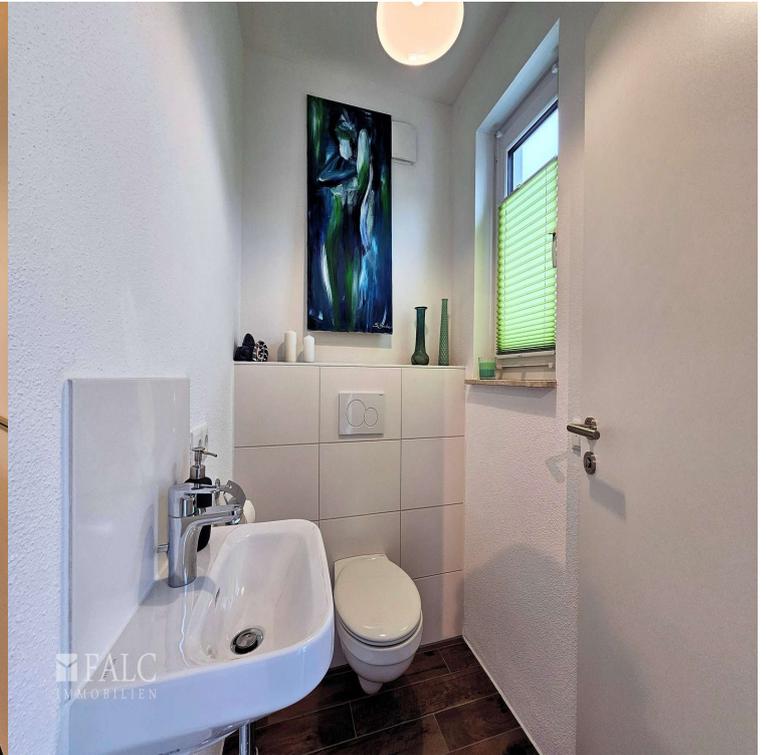
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

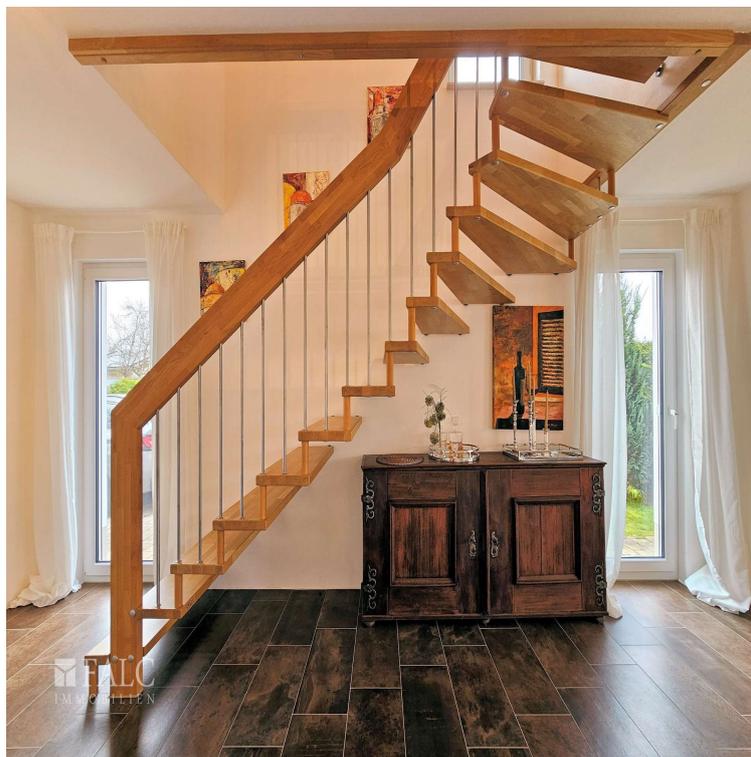
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

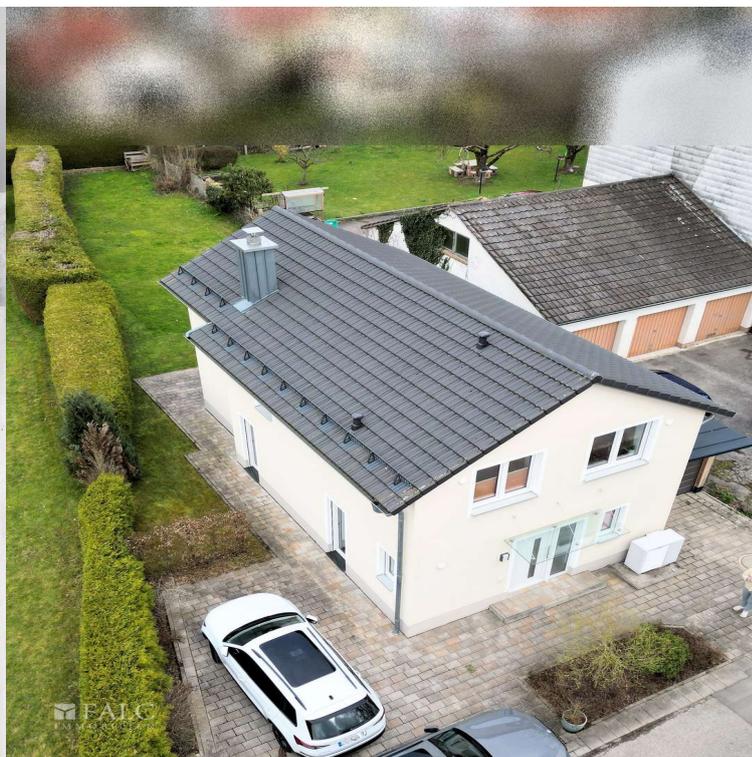
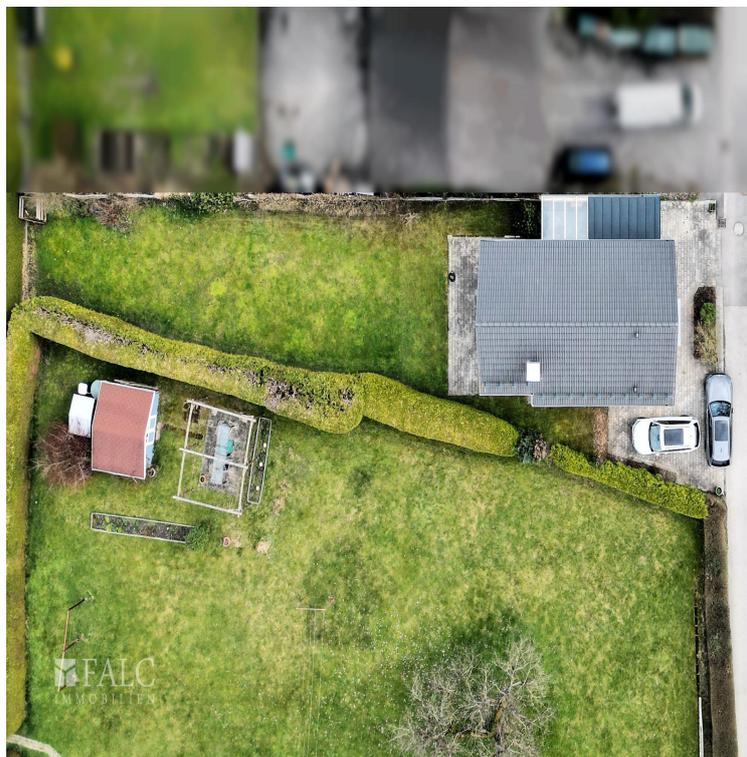
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

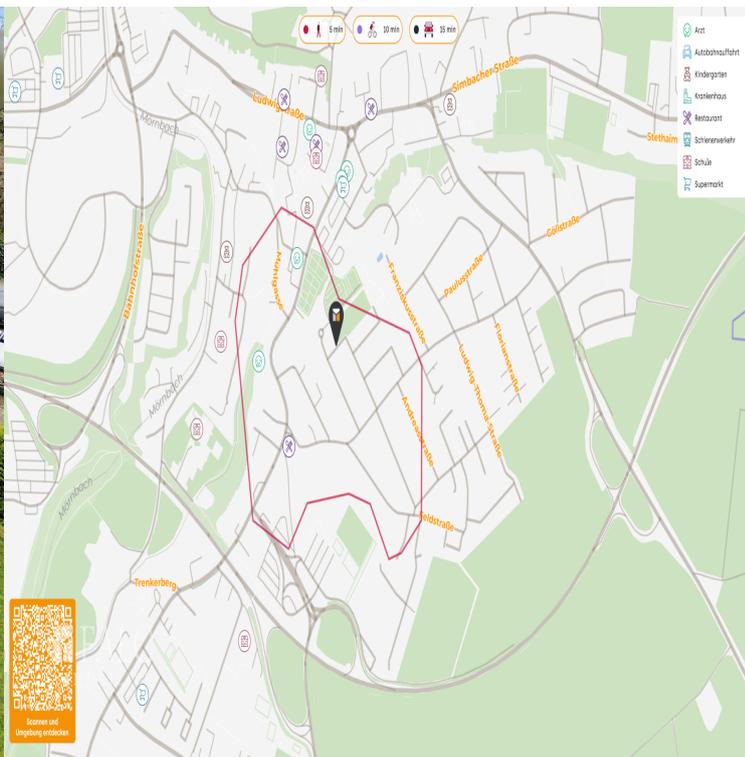
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

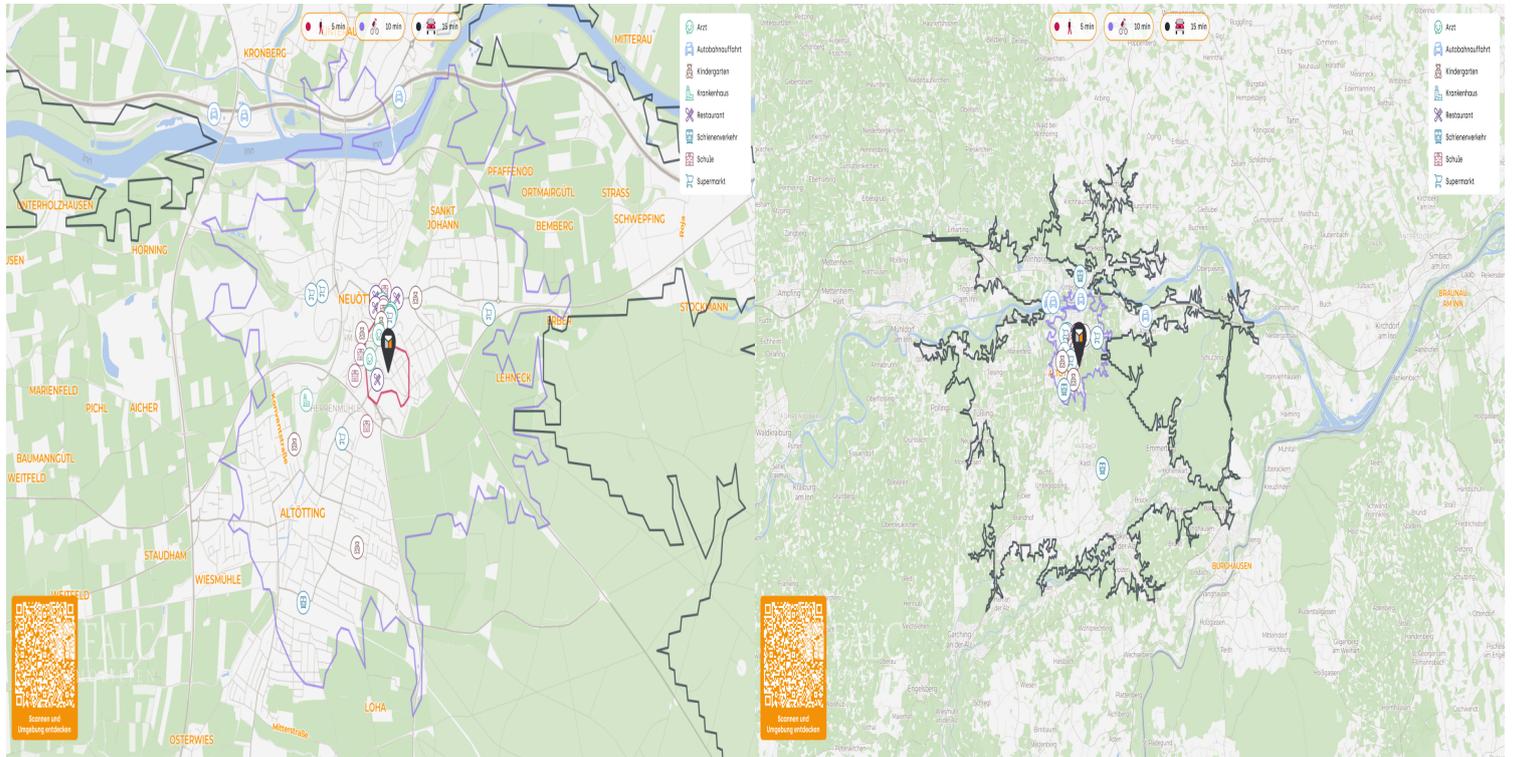


WP

# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

# IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



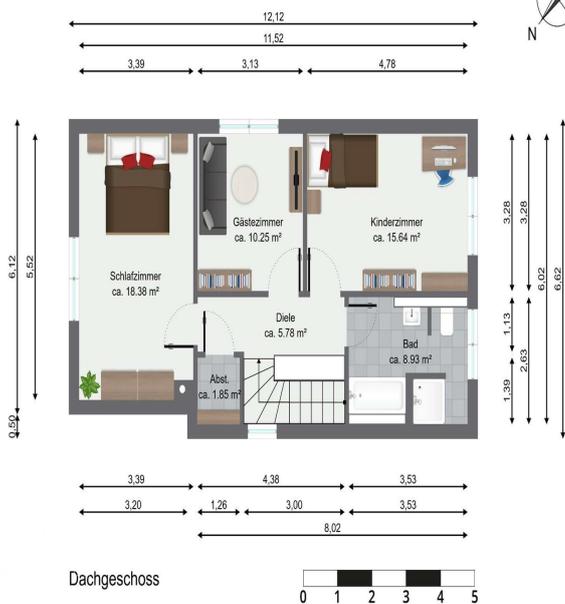


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)