



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-HeGa-73780

Absolute Gelegenheit in Fischbachau: Einzigartiges Reihenhauses im Bayrischen Oberland unter 300.000 €

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	71,0 m²
Grundstücksfläche	152,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2006
Bad	Dusche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.10.2035
Energiebedarf	94.78
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	15.10.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Fischbachau, umgeben von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kinderschloss St. Martin ein großer Vorteil, der nur wenige Schritte entfernt liegt. Ein Spielplatz in der Nähe bietet zusätzlichen Raum für Spiel und Spaß im Freien.

Die kulinarische Vielfalt in der Umgebung ist bemerkenswert. Das Restaurant Zur Post und das Klosterstüberl sind beide bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine Auswahl an regionalen Spezialitäten. Für den täglichen Bedarf steht die Bäckerei Hans Gschwendtner bereit, die ebenfalls in der Nähe liegt.

Gesundheitliche Versorgung ist durch die nahegelegene Kloster-Apotheke und den örtlichen Zahnarzt gesichert. Ein Allgemeinarzt ist ebenfalls in der Umgebung ansässig, was die medizinische Versorgung abrundet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen gewährleistet, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für Autofahrer ist die nächste Autobahn in ca. 20 Minuten erreichbar, während der Flughafen München etwa 90 Minuten entfernt liegt.

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

Objektbeschreibung

Willkommen daheim

Dieses behagliche Reihenhauses aus dem Jahr 1972 empfängt Sie mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Ein kleiner Eingangsbereich führt Sie in die verschiedenen Räume, die sich auf einer Wohnfläche von ca. 71 m² harmonisch verteilen.

Wohnbereich mit Terrasse

Im Erdgeschoss erwartet Sie das helle Wohnzimmer mit offenem Essbereich und angrenzender Küche. Die großen Fenster und die Terrassentür lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die einen herrlichen Blick in den Garten bietet – ideal für gemütliche Stunden im Freien oder kleine Gartenfeste.

Praktische Küche für gemeinsame Momente

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Durch die geschickte Anordnung von Arbeitsflächen und Schränken lässt sich der Raum effizient nutzen – hier wird Kochen zum Vergnügen.

Rückzugsort im Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer, das als perfekter Rückzugsort dient. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne bietet.

Der Raum ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Flexibles Raumkonzept

Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer, hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen.

Funktionales Badezimmer

2016 komplett und mit viel Liebe zum Detail erneuert: ein zeitgemäßes Bad mit klarer Linie, wertigen Oberflächen und dem guten Gefühl, auf Dauer richtig zu liegen.

Grünes Refugium im eigenen Garten

Der liebevoll angelegte Garten ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar. Er bietet Raum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – eine kleine grüne Oase, in der Sie zur Ruhe kommen können.

Lage und Wohnumfeld

Das Haus liegt in Fischbachau, einer der begehrtesten Wohnlagen im oberbayerischen Alpenvorland. Die idyllische Umgebung, das gepflegte Ortsbild und die Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders attraktiv. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit

Mit einem Kaufpreis von 299.000 € bietet dieses Reihenhaus eine attraktive Gelegenheit – ideal für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, der Garten und die charmante Bauweise machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt.

Modernisierung & Perspektive

Im Jahr 2016 wurde das Haus teilweise saniert. Im Zuge dessen erfolgten u. a. folgende Maßnahmen:

Dachdämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Bad vollständig erneuert und in einen zeitgemäßen, hochwertigen Zustand versetzt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Fenster und Terrassentür als Kunststoff-Elemente mit Doppelverglasung erneuert; zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

In den Wohnbereichen ist ein wertiger Echtholzboden vorhanden.

Bei allen Arbeiten wurde auf Qualität und Langlebigkeit geachtet – solide Ausführung, klassische Materialwahl.

Energetische Weiterentwicklung

Für eine weiterführende energetische Sanierung, insbesondere im Erdgeschoss, ist der Grundstein gelegt. Ein geordneter Fahrplan (Bestandsaufnahme, Priorisierung der Maßnahmen, Umsetzung in Etappen) kann darauf aufbauen. Die bereits umgesetzten Schritte bieten hierfür eine verlässliche Basis.

Hinweis zu den Fotos

Um die Raumwirkung besser darzustellen, wurden einzelne Fotos digital bereinigt (Reduktion persönlicher Gegenstände, ergänzende Einrichtungsbeispiele). Das Haus ist aktuell bewohnt; im Alltag befinden sich Gegenstände auf den Flächen. Die Bearbeitung dient ausschließlich der Visualisierung von Proportionen und Lichtverhältnissen und verändert keine baulichen Gegebenheiten. Den tatsächlichen Eindruck erhalten Sie selbstverständlich bei der Besichtigung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 71m²
- Baujahr: 1972
- Zimmeranzahl: 3
- Balkon vorhanden
- Garten vorhanden

Heizung:

- Zentralheizung

Bodenbeläge:

- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche und Bad

Fenster:

- Doppelt verglaste Fenster
- Im OG bereits modernisierte Fenster und Türen

Technische Details:

- Energieausweis vorhanden
- Elektrische Installationen auf aktuellem Stand

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Diese Immobilie wird im Rahmen unseres digitalen Angebotsverfahrens veräußert. Der angegebene Preis stellt dabei den Startpreis dar.

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 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Ein strukturierter Fahrplan für die weiteren Sanierungsmaßnahmen kann durch einen ortsansässigen Energieberater zu überschaubaren Kosten erstellt werden. Gern übernehmen wir für Sie die Kontaktaufnahme und die Abstimmung des Angebots.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

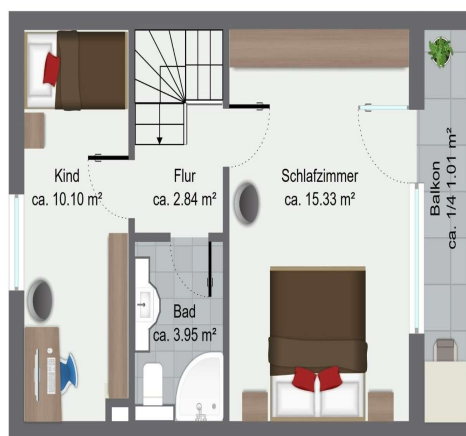
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)