



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Preis gesenkt!

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-MH-32226

Einfach Mehr: Oase in 93352 Rohr. Luxuriöses hochwertiges EFH für Familie mit Kindern. Bezugsfrei.

Eckdaten

Kaufpreis

750.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Exposé inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	273,0 m²
Nutzfläche	68,0 m²
Grundstücksfläche	903,0 m²
Gesamtfläche	333,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2015
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Luxus
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.02.2033
Energiekennwert	73.38 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	20.02.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Ihr Zuhause ist in 93352 Rohr, gelegen, welches sich im süd-östlichen Landkreis Kelheim, Niederbayern, befindet.

Kindergarten(5,90 km), Grund- und Haupt- und Gesamtschule(4,70 km), Realschule(12,0 km), Gymnasium Rohr(5 km). Schulbus 150 Meter.

93352 Rohr liegt süd-östlich von Regensburg, nahe Abensberg(13km), Langquaid(10 km), Schierling(20 km), Regensburg(30 km), Landshut(45 km).

Im Nu(ca. 3 km) sind Sie auf der Autobahn A 93 mit Anschluß Abensberg und Hausen und Bundesstraße B 15 N, um von dort rasch nach Regensburg(30 km), Landshut(35 km), Ingolstadt(50 km) und nach München(95 km) zu fahren.

Die Bundesstraße B 15 N mündet bei Landshut direkt in die A 94 mit Richtungen Dingolfing(BMW), Landshut, Münchener Flughafen und München.

Zum Münchener Flughafen sind es ca. 52 km, Münchener Hauptbahnhof ca. 99 km.

Uni-Klinik Regensburg ca. 33 km, Krankenhaus Mainburg ca. 28 km, Krankenhaus Mallersdorf-Pfaffenberg ca. 27 km und Goldberg-Klinik Kelheim ca. 25 Kilometer.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, diverse namhafte Arbeitgeber und vieles mehr in Rohr, Abensberg, Langquaid, Schierling, Kelheim etc.

Hier wohnen Sie mit Ihren Kindern in sicherer, ländlicher Umgebung, unweit von Groß-Städten,

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

saubere Luft, mit Distanz zu Nachbarn, Wald.

Keine landwirtschaftliche Tierhaltung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Ruhe, Sonne, Natur, im süd-östlichen Landkreis von Kelheim. Distanz zur intakten Nachbarschaft.

Kein Bürgersteig am Haus = Kein Schneeräumen für Sie im Winter.

Hier wohnen Sie in einem intakten Ort in gewachsener Nachbarschaft, zentral, ideal für Familien mit Kindern, Unternehmer, Kapitalanleger, Lehrkräfte u. v. m.

<http://www.markt-rohr.de>

<http://www.abensberg.de>

<http://www.kelheim.de>

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

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses Einfamilienhaus in absoluter Premium-Qualität mit Luxus-Ausstattung in ruhiger sonniger Wohnlage.

Das Grundstück mit ca. 903 m² ist mit Terrasse und Garten nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet Sonne sowie Fernblick.

Hier vereinen sich herrlich ruhige Sonnenlage, individuell durchdachten Architekten-Grundrissen, luxuriöse Ausstattungen in Premium-Qualität im gesamten Haus mit energetisch sparsamer Technik, Qualitäts-Stufe-3-Innenstandard(höchste Qualitätsstufe) mit besten Materialien.

Energetisch für die Zukunft gewappnet, Wolf-Fertighaus-Qualität, beste Dämmtechnik, LPG mit Tank im Erdreich, Solar-Thermie, Vorbereitung für PV-Anlage, hochwertige Ausstattung.

Luxus-Qualität-Ausstattung-Zustand-Lage - Platz für Schwieger-Eltern oder Büro für Unternehmer und/oder Wellness.

Tag der Offenen Tür am Samstag, 25.05.2024. Besichtigung nach vorheriger Anmeldung möglich.

Besichtigen, ins Haus verlieben, einziehen.

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

Ausstattung

Ihr Luxus-Wohnhaus bietet:

- Grundstück mit ca. 903 m², voll eingefriedet mit Sichtschutz-Zaun
- Sonnenverwöhnt, Fernblick, Distanz zur Nachbarschaft
- kein Bürgersteig = kein Schneeräumen im Winter
- individuell mit Architekt geplant, durchdachte Grundrisse
- Qualitäts-Stufe-3-Innenstandard(höchste Qualitätsstufe)
- KfW 70

Erdgeschoss:

Lichtdurchflutet. Hauseingang. Doppelgarage mit Werkstatt/Lager mit Zugang Garten. Durchgang von/zur Garage über den HWR ins Haus. Hauswirtschaftsraum(HWR), Diele, Gäste-WC mit Dusche. Wohnzimmer.

Große Küche mit Profi-Einbauküche und Ess-Bereich, Speis. Glas-Schiebetüre zwischen Küche/Ess-Zimmer und Wohnzimmer.

Gastzimmer/Büro für Unternehmer. Wellness-Bereich mit Regen-Dusche und Infrarot-Sauna. Zugang Terrasse und Garten über Wohnzimmer, Esszimmer.

Küche mit Ess-Zimmer:

Lichtdurchflutet. Zeyko-Premium-Einbauküche, Granit-Arbeitsplatten, Schwerlast-Auszüge, Miele-Geräte(Kühlschrank, Backofen mit Pyrolyse, Dampfgerar, Induktion mit Dunstabzug im Kochfeld integriert, in Granit-Arbeitsplatte eingelassenes Waschbecken, Hochschranke mit elektrischen Türen, Viele Steckdosen. Speis. Hebeschiebetüre zur Süd-Terrasse.

Wohnzimmer:

Lichtdurchflutet. Justus-Schweden-Ofen, 7 KW/h. Platz unter der Treppe für z. B. Kaminholz oder Lese-Ecke, Hebeschiebetüre zur Süd-Terrasse.

2 Schlafzimmer/Büros:

Lichtdurchflutet. Ideal für Unternehmer/Home-Office/Schwieger-Eltern/Kinder/barrierefrei, mit Verbindung zum Wohntrakt oder Wellness-Bereich mit Dusche, Platz für Sauna und Whirlpool bzw. Fitness-Geräte. Hebeschiebetüre zur Süd-West-Terrasse(ca. 70 m², teilweise überdacht), (Hochsommer-)Nord-Ost-Terrasse(ca. 10 m²) mit Zugang direkt von der Küche.

Innen-Treppe(EG/OG), Holz, Akazie, geölt, in die Trittstufen integriertes Licht(hinter Plexiglas).

Obergeschoss:

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

Lichtdurchflutung von Treppenhaus und allen Zimmern. Elternschlaf-Zimmer mit separatem Ankleide-Zimmer und Elternbade-Zimmer(WC/Dusche, Badewanne, Waschbecken, 2 Fenster). 2 Kinder-Zimmer mit eigenem Kinder-Badezimmer(WC, Waschbecken, Dusche, Fenster). Dachspeicher mit ausziehbarer Treppe, Stauraum.

Haus-Energie-Technik:

- Haus-Außenputz Silikon
- Satteldach 14° und 20°
- Garagendach 12°
- Dachziegel anthrazitfarben
- Haus-Außenwände 34,5 cm
- Haus-Trennwände innen 17,5 cm
- Innenausbau Qualitäts-Stufe 3(höchste Qualität)
- Garagen-Wände 17,5 cm(gleicher Aufbau wie Haus)
- Leer-Rohre zum Dach(PV-Anlage-Vorbereitung)
- Flüssiggas(LPG)-Heizung mit Kauftank(ca. 4.800 Liter), im Erdreich
- Warmwasser-Erzeugung(300 Liter) über Luft-Wärmepumpe
- Solare Duschwasser-Unterstützung
- 3 Badezimmer, Regenduschen, Zirkulationsleitung mit Zirkulationspumpe(sofort heißes Wasser)
- Justus-Holzofen, 7KW/h, Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im gesamtem Haus(EG & OG), außer Speis
- 3-fach-Verglasung(innen Kunststoff weiß; außen Aluminium anthrazit)
- Rolläden an jedem Fenster, Aluminium, elektrisch(zentrale Funk-Fernbedienung: mit einem Knopfdruck lassen sich alle Rolläden schließen/öffnen) und einzeln per Funk in jedem Raum.
- Internet: 50.000 mbit/s
- Internet, TV, LAN in jedem Raum

Böden:

Große ca. 1,20 m x ca. 0,30 m Stein-Fliesen in Diele, Gäste-WC, Küche, Ess-Bereich, Speis, Wohnzimmer(Holzoptik); Wellness und Bäder "normale" Fliesen-Größen. Vinyl-Böden: Büro(EG) und Schlafräume(OG)

- Doppelgarage(10 m x 7 m), elektrisches Tor mit Fernbedienung
- Werkstatt/Lager hinter Garage, Licht, Starkstrom, Türe zum Garten
- Pflegeleichter Vorgarten und Süd-Garten
- Hauseingang mit Sicherheitstüre(17 elektrische Riegel, Fingerprint)
- Alarmanlage ABUS, 48 Melder, Funk, jedes Fenster/Türe/Garage
- Grundstück mit 4 Kabel-Kameras, Video-Aufzeichnung, App
- Steckdosen im Garten
- Doppeldraht-Zaun, ca. 1,80 m Höhe mit PVC Sichtschutz
- Terrassen-Außenbeleuchtung

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

- **Süd-Terrasse ca. 10 m x 7 m mit zusätzlichem Sichtschutz**
- **Nord-Ost-Terrasse ca. 5 m x 3 m**
- **Mähroboter(Robo Mow)**
- **2 Markisen(manuell)**
- **Gewächshaus**
- **Zisterne, Beton, ca. 5.000 Liter, mit Pumpe(Wasserwerk) im HWR**
- **<http://www.wolfhaus.de> - Von Allem Einfach Mehr!**

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

Sonstiges

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Familien-Name, Anschrift, Telefon-Nummer-n) an und vereinbaren Sie bitte einen unverbindlichen Termin.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Maßangaben sind Zirka(ca.)-Werte ohne Gewähr gemäß Angaben des Verkäufers.

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 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, zudem finden Sie viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten sowie Eigentümer, Mieter und Kapitalanleger.

Sie wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen, kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Auf www.falcfinance.de können Sie sich Ihre individuelle Finanzierung berechnen lassen und Ihren persönlichen Kredit zeitnah erhalten.

Sie sind Kapitalanleger und wollen vermieten? Gerne übernehmen wir die Professionelle Vermietung für Sie.

Wir freuen uns auf Sie. Ihr FALC Immobilien Matthias Heimel Kelheim und Team.

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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](#)



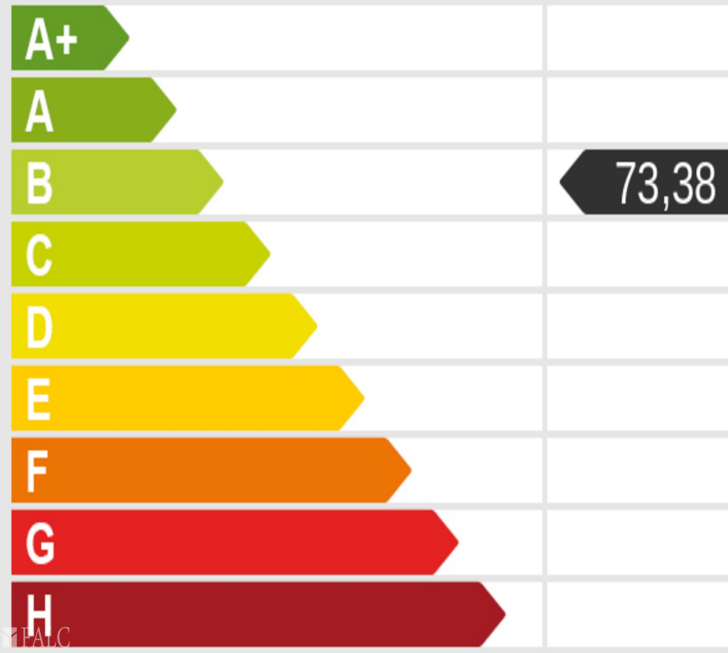
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

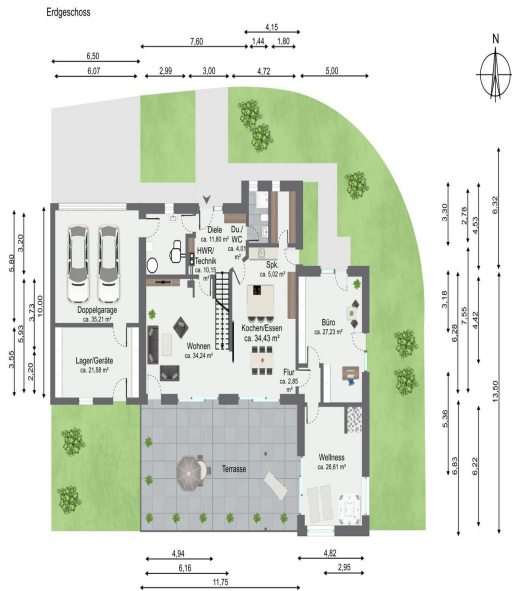
[Online ansehen](#)



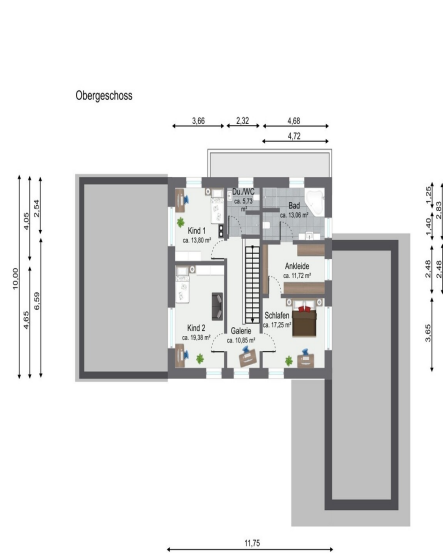
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)