



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-39290

Modernes EFH mit barrierefreiem Anbau/ELW. Top-Zustand - 2. Grundstück ca. 406 m² zusätzlich möglich

Eckdaten

Kaufpreis 475.000,00 €
Kaufpreis pro m² 2.639,00 €

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	180,0 m²
Nutzfläche	40,0 m²
Grundstücksfläche	560,0 m²
Gesamtfläche	220,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Barrierefrei	
Wintergarten	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
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	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.12.2033
Energiebedarf	124,31
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	04.12.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Ihr modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist in einer ruhigen Wohnlage in 93346 Ihrlerstein gelegen.

Hier finden Sie viele Geschäfte für das tägliche Leben wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Bank, Friseur, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Tankstelle und viele mehr.

Grundschule, Realschule und Gymnasium sind im nahen Kelheim oder in Riedenburg.

Nach Regensburg fahren Sie mit dem Auto am Besten über die Straße KEH25 über Sinzing nach Regensburg in ca. 20 Minuten. Bis zum Bahnhof in 93342 Saal an der Donau, Zug Richtung Regensburg-Ingolstadt-München sind es mit dem PKW ca. 10 Minuten.

Mit dem Bus fahren Sie von Ihrlerstein nach Kelheim, Saal an der Donau, Regensburg, Painten, Hemau u. a.

Über die nahe Bundesstraße B 16 erreichen Sie Regensburg, Ingolstadt und sind rasch auf den Autobahnen A 93(Regensburg-München) und A 3(Regensburg-Passau-Nürnberg).

Zahlreiche Firmen und Arbeitgeber sind in der Nähe, bis zum KKH Kelheim sind es weniger als 10 Minuten mit dem PKW.-

Bus RBO 6036, in wenigen Schritten zu erreichen.

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 moderne sowie gepflegte Wohnensemble, das zentral in guter Wohnlage in 93346 Ihrlersstein gelegen ist, Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Hier wohnen Sie ruhig in zweiter Reihe, Haus mit Grundstück sind pflegeleicht. Ihren PKW parken Sie in einer großen Garage, bequeme Zufahren ermöglichen weitere Parkmöglichkeiten für PKW, Wohnmobil, Anhänger.

Das Einfamilien-Wohnhaus mit Wohn-Anbau überzeugt mit durchdachten Grundrissen und bietet Ihnen optimalen Wohnraum für all Ihre Lebenssituationen.

Haus mit barrierefreiem Anbau und 2 Zufahrten nutzbar als:

- 1. Wohnen für Familie mit/ohne Kinder/Eltern*
- 2. Wohnen und Arbeiten für Unternehmer/(Tier-)Arzt u. a.*
- 3. Wohnen im Alter mit separatem Wohnraum für Pflegekraft oder Menschen mit Gehbehinderung*

Pflegeleichtes Grundstück mit Platz für Ihren Fuhrpark runden die Möglichkeiten Ihres Hauses ab.

Das direkt angegliederte Grundstück, eigene Zufahrt möglich, mit ca. 406 m² kann zusätzlich erworben werden, voll erschlossen, kein Bauzwang.

Das gesamte Wohnensemble ist energetisch u. a. in Top Zustand.

Ausstattung

Verlieben Sie sich in dieses moderne sowie gepflegte Anwesen, das zentral in guter Wohnlage in 93346 Ihrlersstein gelegen ist.

Das moderne Einfamilien-Wohnhaus mit direkt angegliedertem Anbau mit Einliegerwohnung wird Sie begeistern.

Hier wohnen Sie in zweiter Reihe, ruhig, sonnig und zentral im Ort 93346 Ihrlersstein, Grundstück mit Haus sind pflegeleicht und in sehr gutem Zustand.

Mit dem in wenigen Schritten zu erreichenden Stadtbus RVV fahren Sie bequem nach Painten, Hemau, Kelheim, Saal an der Donau, Regensburg u. a.

Die Liegenschaft bietet Ihnen:

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

- **Einfamilien-Wohnhaus**
- **Baujahr 2006**
- **Stein-Massiv**
- **Bauträger Niederbayerische Firma**
- **2 Zufahrten, gepflastert**
- **2 Hauseingänge**
- **Wandstärke ca. 36,5 cm**
- **nicht unterkellert**
- **EG: Diele, Speis, Gäste-WC mit Hauswirtschaftsraum mit Fenster, Küche mit moderner Einbauküche. Wohnzimmer mit Esszimmer, Holzofen, Wintergarten mit Zugang Hof/Rasenfläche und kleiner Gartenfreisitz mit schattigem Baum**
- **Moderne EBK mit Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierschrank-Kombination**
- **Obergeschoss: Treppenaufgang mit Bereich Galerie/Büro, Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum, Badezimmer mit Fenster, WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken. Zugang Dachspeicher.**
- **Dachspeicher: Geschossdecke isoliert(Kaltdach), Licht**
- **Fenster: 2-fach-verglast, weiss, Kunststoff, Rolläden mechanisch.**
- **Böden: Fliesen, Laminat**
- **Heiztechnik: Gas-Zentralheizung(in eigenem, separaten Gebäude), Holzofen Modulo(ca. 7 KW/h) im Wohnzimmer.**

- **ein an das Haupthaus angebauter Anbau:**
- **Barrierefreie Wohnung(ca. 55 m²), mit direktem Zugang über das Haupthaus und zusätzlich separatem Eingang (separat vermietbar)**
- **Wohn-Schlafzimmer mit Freisitz, Küche mit Essbereich oder Büro, neuwertiges Badezimmer mit Fenster, WC, Glas-Dusche, Waschbecken.**
- **Fenster: 3-fach-verglast, weiß**
- **Böden: Echtholz-Parkett, Fliesen**
- **beheizt über die Gas-Zentralheizung des Haupthauses**
- **Anschluss für Holz-Pellet-Ofen vorhanden**
- **Abstellraum mit Platz für Waschmaschine-Trockner**
- **Am barrierefreien Wohn-Anbau ist ein Holz-Schuppen mit einem Gewölbe-Teil-Keller vorhanden.**

Ein Einfamilien-Wohnhaus mit Wohn-Anbau für all Ihre Lebenssituationen:

Dieses Einfamilienhaus bietet einen Anbau mit barrierefreier Wohnung, ideal für eine Familie mit Kindern oder einem Ehepaar, das die barrierefreie Wohnung separat oder an eine Pflegekraft vermieten will oder für einen Unternehmer, der sein Business von daheim ausüben will.

Im Kaufpreis des Einfamilienhauses mit Anbau-Haus mit Wohnung sind die Einbauküche im

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

Haupthaus, der Holzofen im Wohnzimmer, die große Garage sowie alle Badezimmermöbel enthalten.

Ruhige Wohnlage in 93346 Ihrlerstein. Bezug nach Vereinbarung.

Das direkt angegliederte Grundstück, eigene Zufahrt möglich, mit ca. 406 m² kann zusätzlich erworben werden, voll erschlossen, kein Bauzwang.

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.

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 benötigen rasch eine zeitgemäße Finanzierung? Gerne helfen Ihnen unsere Finanzexperten, sprechen Sie uns gerne an. www.falcfinance.de

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

Ich freue mich auf Sie. Ihre 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

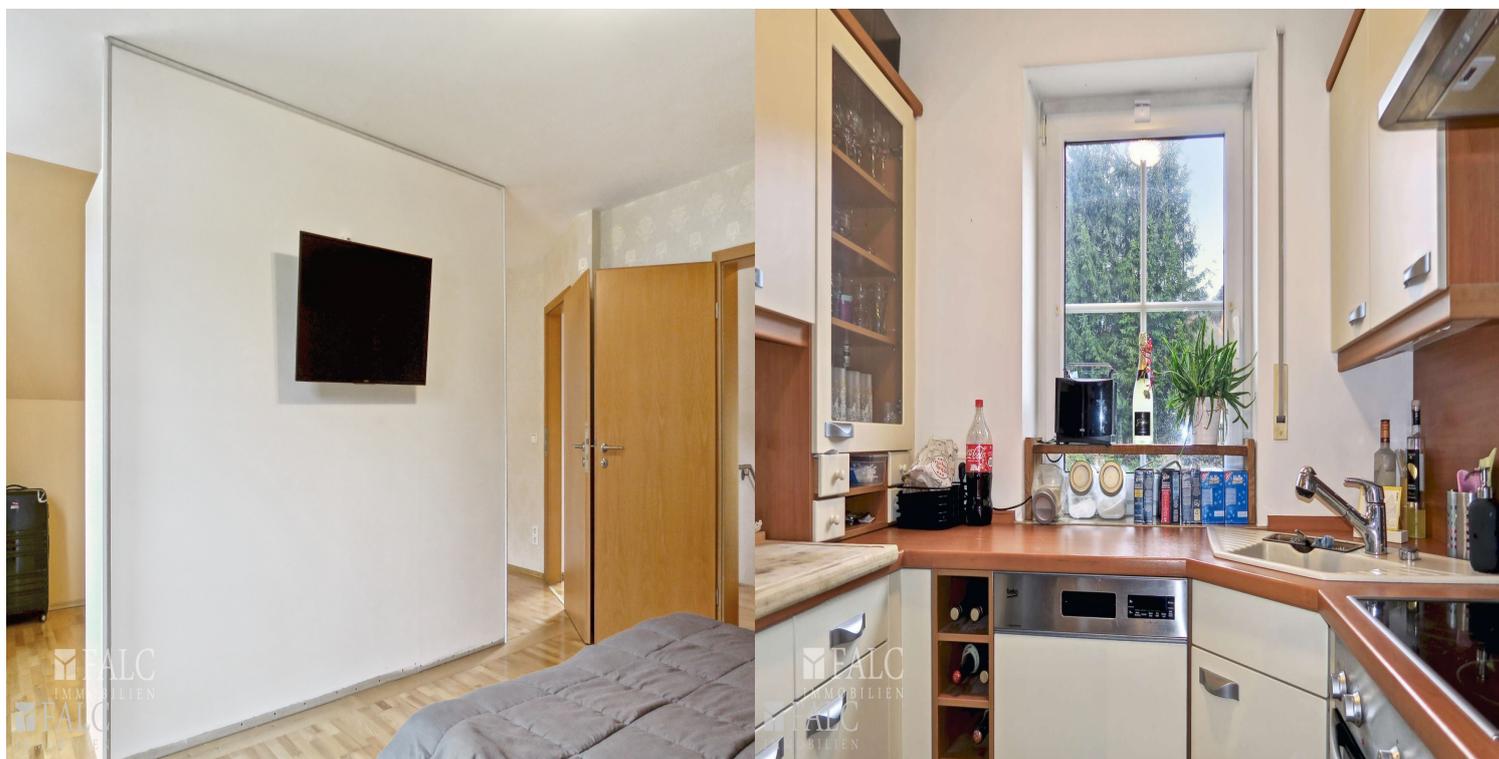
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



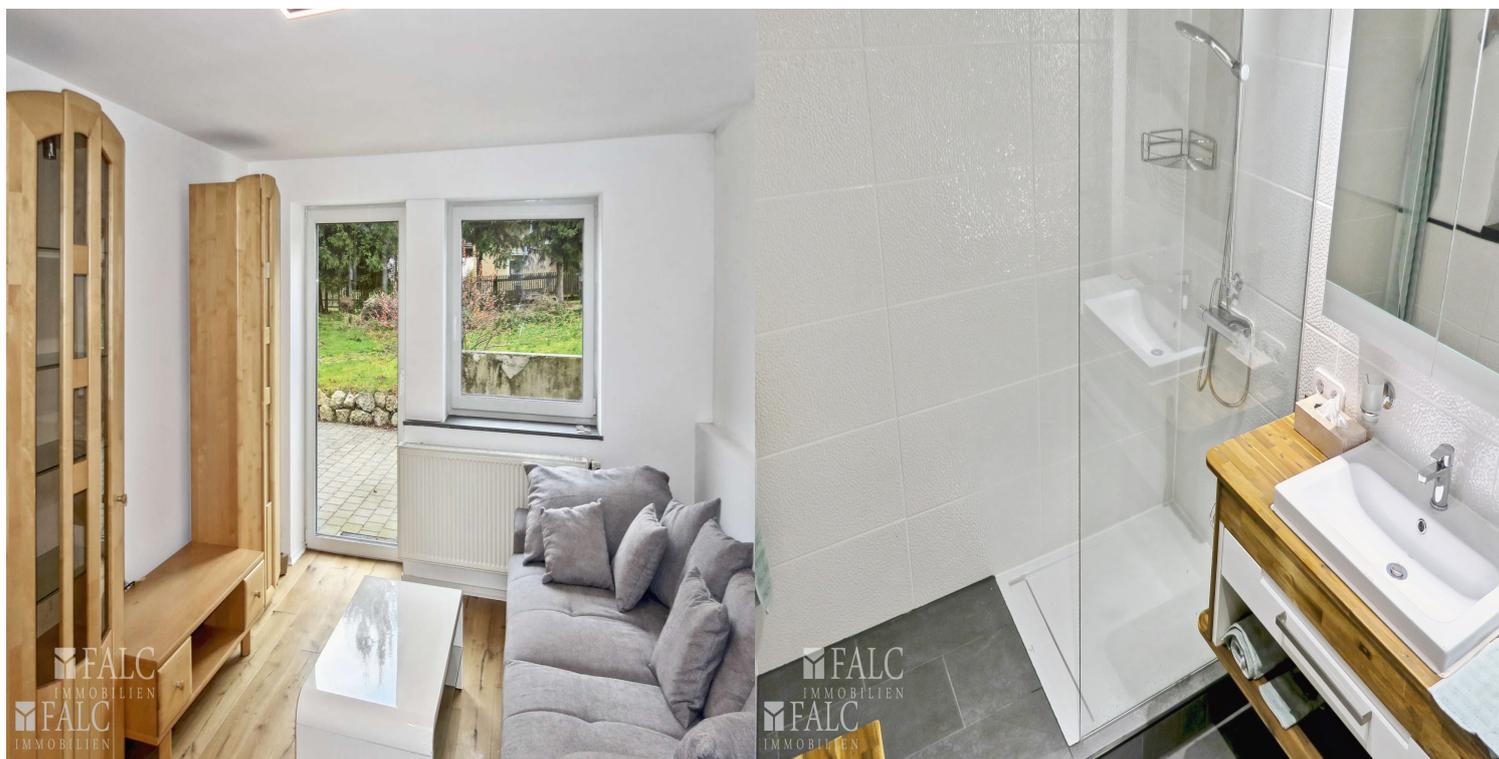
WP



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](#)



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](#)



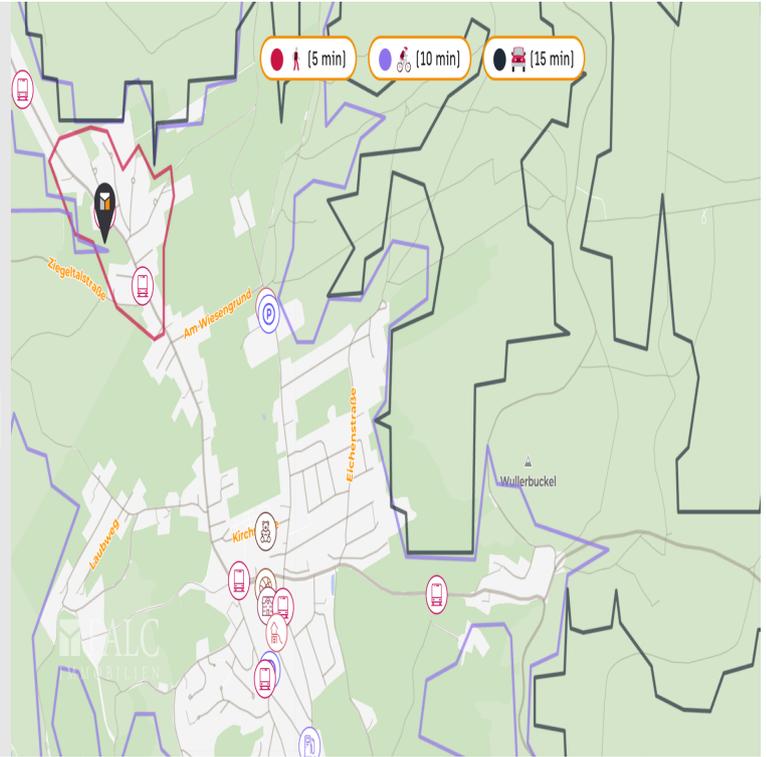
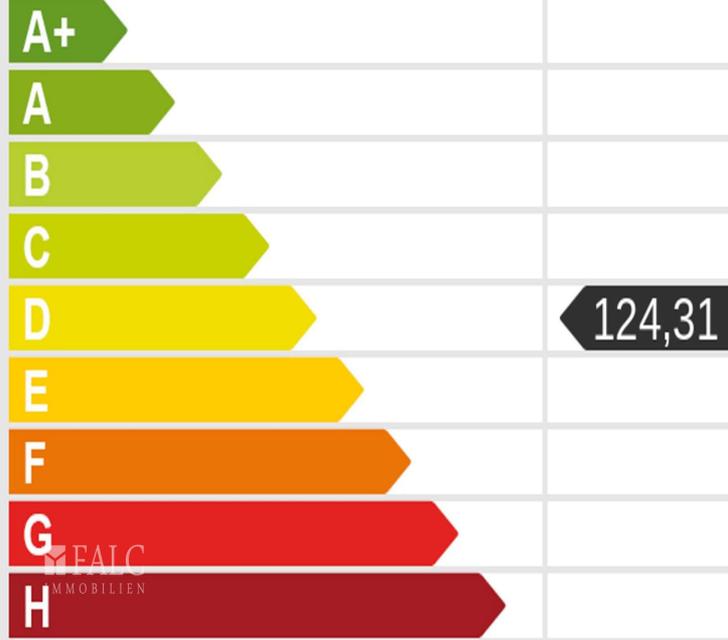
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



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](#)



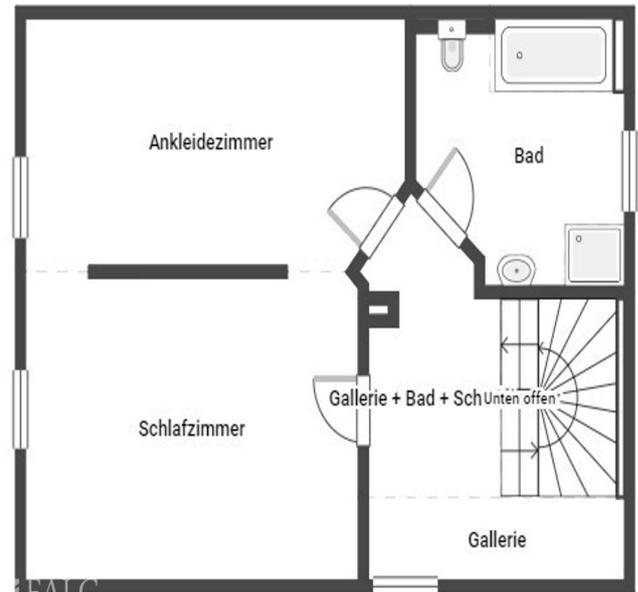
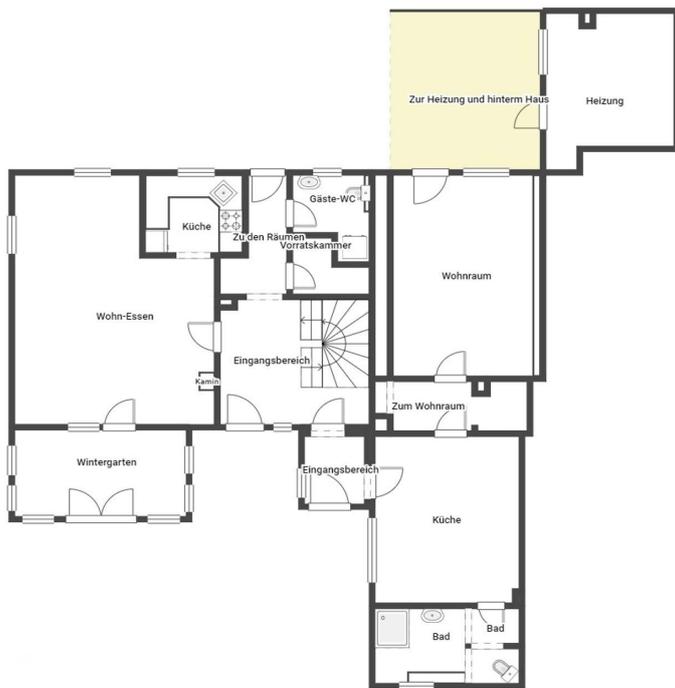
WP



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](#)