



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MH-53222

*Attraktives Jura-Bauernhaus, 2-3 Wohnungen, Wohnreserven.
Tierhaltung möglich. 1-2 Bauplätze inkl.*

Eckdaten

Kaufpreis	799.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.033,91 €

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	392,8 m²
Grundstücksfläche	5.039,0 m²
Gesamtfläche	392,8 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Baujahr	1890
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Stein
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
DV Verkabelung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Flüssiggas
Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Ihr Mehr-Familien-Wohnhaus mit zusätzlicher Wiese ist bei 93155 Hemau im östlichen Landkreis von Regensburg, zwischen Hemau und Deuerling, gelegen.

Neben etlichen namhaften Arbeitgebern in der Umgebung bietet Ihnen Hemau viele Geschäft für das tägliche Leben, Ärzte, Apotheken, Banken, Tankstelle, Einkaufen, Senioren-Residenz und vieles mehr.

Schulen, Kindergarten, in der unmittelbaren Umgebung, Parsberg, Riedenburg, Kelheim u. a. Hoher Freizeitwert durch unterschiedliche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

- Schulbus, Kindergartenbus

Rasch sind Sie auf der Autobahn A 3 mit Anbindungen Regensburg und Nürnberg.

Kelheim, Riedenburg, Painten, Parsberg und Ingolstadt(Audi) u. a. sind schnell 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

Einfach Mehr Lebensqualität: Verlieben Sie sich in dieses Bauernhaus, ein 2-Familien-Wohnhaus in einem kleinen Dorf nahe der Gemeinde 93155 Hemau, süd-westlicher Landkreis Regensburg, Oberpfalz, Bayern.

Hier wohnen Sie mit Ihrer Familie in ruhiger Natur, wenige Kilometer zur Stadt 93155 Hemau, in der Sie Schulen, Ärzte, die Geschäfte des täglichen Lebens und vieles mehr vorfinden.

Das derzeit genutzte 2-Familien-Wohnhaus bietet Ihnen Platz für alle Altersgruppen, hier können alle Generationen unter einem Dach wohnen.

Das Gesamt-Grundstück mit seiner Gesamtfläche von ca. 5039 m² bietet Ihnen:

Platz zum Leben für Ihre gesamte Familie, eingfriedetes Grundstück, eingewachsenem Garten, PKW-Stellplätze, Scheune sowie reichlich Garten mit Freiflächen.

Wohnreserven im Erdgeschoss, derzeit als Lager genutzt, ermöglichen Ihnen eine 3. Wohnung.

Hier eignet sich: Tierzucht, Reitsport, Hundesport, Hundezucht, Katzenzucht, Tierpension, Huftier- und Hühnerhaltung. Auch Obst- und Gemüse-Anbau zur Selbstversorgung. Ganz nach Ihren Wünschen.

Gerade in der heutigen, turbulenten Zeit, ist dieses Fleckchen Erde ähnlich einer Oase, autark wohnen, arbeiten, leben, mit Ihrer ganzen Familie mit Kindern und Schwieger-Eltern oder Büro für Unternehmer.

Das Haupt-Grundstück bietet Ihnen Platz für ein 2. Einfamilienhaus, sogar ein 3. Einfamilienhaus ist möglich, wenn Sie die Scheune nicht benötigen und abreißen. Auch können auf dem Haupt-Grundstück Modul-Häuser aufgestellt werden.

Einfach Mehr Lebensqualität für Sie und Ihre Familie.

Hier können Sie mit Ihrer Familie in einem ruhigen Ort in der Natur leben, Distanz zur freundlichen Nachbarschaft vorhanden, zwischen 93176 Beratzhausen, 93155 Hemau und 93351 Painten.

Ausstattung

Das idyllische gelegene Bauernhaus mit einem Grundstück von ca. 5039 m² bietet Ihnen auf ca. 3000 m² ein 2-3-Familien-Wohnhaus mit großem Garten, PKW-Stellplätze sowie Scheune.

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

Wohnreserven im Erdgeschoss, derzeit als Lager genutzt, ermöglichen Ihnen eine 3. Wohnung.

Im Gesamtgrundstück von ca. 5039 m² ist ein unbebautes Grundstück (Wiese, eigene Zufahrt) von ca. 2000 m² enthalten, welches Sie als eingezäuntes Freigehege für Huftiere, Hundesport oder zum Gemüseanbau u. a. sehr vielseitig nutzen können.

Auf dem Grundstück mit ca. 3000 m², auf dem das Bauernhaus steht, ist Platz für ein weiteres EFH, das Sie über die separate Zufahrt des erreichen können, sodaß hier bequem 2 Ein- bis Mehrfamilienhäuser nebeneinander stehen können, beide über einen großen Garten verfügen.

Das Gesamtgrundstück bietet:

- 2-Familien-Wohnhaus (zum 3-Familienhaus ausbaubar)
- gepflasterte Zufahrt zum Haus
- insgesamt 2 eigene Zufahrten
- ca. 5039 m² insgesamt, komplett eingefriedet

- davon ca. 3000 m², voll erschlossen, bebaut mit Bauernhaus
- zusätzlich ca. 2000 m², eingefriedete Wiese für Tierhaltung u. a.

- Ortslage, Ruhe, Natur, Sonne
- eben, keine Hanglage
- Große Distanz zu Nachbarn
- Mehr-Familien-Wohnhaus
- PKW-Stellplätze
- herrlicher Garten mit Obst- und Nuss-Bäumen u. a.
- Platz für durch zusätzlich eingezäunte Fläche für Klein-Huftiere, Hühnerhaltung u. a.
- Ausreiten in der nahen Natur mit Wald möglich
- große, separate Scheune, Unterstellplatz für Tiere und Fahrzeuge
- Distanz zur intakten Nachbarschaft
- Natur pur, unweit Wiesen, Täler, Wälder
- Saubere Luft, keine Schweinezucht o. ä. in der Nähe
- und vieles mehr
- Glasfaser liegt in der Straße

Erdgeschoss:

Eingang über Erdgeschoss, teilausgebaut mit Hauseingang 1, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer (Fußbodenheizung), barrierefrei. Ehemalige Stallung, derzeit Lager, im Erdgeschoss als Wohnreserve zum Ausbau, Holzöfen angeschlossen.

1. Obergeschoss:

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

Eingang über Erdgeschoss und separater Hauseingang über Außentreppe mit Hauseingang. 2 Wohn- und 3 Schlaf-Räume, Badezimmer, Ankleidezimmer.

2. Obergeschoss:

Wohn- und 3 Schlafräume, Badezimmer, Wohn-Ess-Küche mit EBK, Gäste-WC, Zugang isoliertem Dachspeicher.

...

Ihr Mehr-Familien-Wohnhaus bietet:

- derzeit ca. 392,84 m² Wohnfläche.

Wenn Sie die ehemalige Stallung mit ca. 55 m² im Erdgeschoss noch zum Wohnraum ausbauen, verfügen Sie gesamt über ca. 447,84 m² Wohnfläche

- Denkmalschutz, Steuerlich interessant**
- 2 Hauseingänge**
- Heizung Flüssiggas(LPG, ca. 1.800 Liter) mit Miettank, im Erdreich**
- LPG-Gas-Zentralheizung(2019 erneuert), Gasverbrauch ca. 1000 Liter pro Jahr für das gesamte Bauernhaus**
- Warmwasser-Speicher ca. 300 Liter**
- Holzofen-Anschluss in fast jedem Zimmer**
- 5-Holzöfen derzeit, im Haus verteilt**
- Heizkörper**
- Marmor-Wandheizung, separat und individuell steuerbar**
- Fußbodenheizung in einem Badezimmer(1. OG) und Wohnzimmer(Erdgeschoss)**
- 3 Badezimmer mit Fenster(in jeder Etage ein Badezimmer)**
- Wohn- und Schlafräume**
- Fenster: Holz 2-fach-verglast**
- Mauerstärke EG ca. 50 cm/OG ca. 36 cm**
- Dach 1995 erneuert, mit Glaswolle gedämmt**
- Klärgrube, 3-Kammer-System, Wartung 2x/Jahr, Gutachten vorhanden, Leerung ca. alle 4 Jahre**
- Wohnhaus: ca. 15 m x ca. 13 m = ca. 195 m² Grundfläche**
- Scheune ca. 17 m x ca. 13 m = ca. 221 m² Grundfläche, intaktes Dach - Dach-Ausrichtung für PV-Anlage geeignet.**

In einem Teil der Scheune waren Huftiere untergebracht. Scheune mit Verbindung zur Freifläche, Huftiere können jederzeit selbstbestimmt Freifläche nutzen.

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

Wer keine Scheune braucht, kann sie auch abreißen und auf jene Fläche ein entsprechendes Wohnhaus errichten. Neben dem Haupthaus ist eine weitere Möglichkeit ein Wohnhaus zu bauen, Fläche ca. 30 m x 40 m, eigene Zufahrt möglich.

- Zisterne(ca. 30.000 Liter), ideal für Bewässerung des Grundstücks und des Gartens(Bäume: Kirsche, Zwetschge, Apfel, Birne, Quitte, Kastanie, Walnuss, Mirabellen u. a.).

- über eine zusätzliche, 2. Einfahrt, erreichen Sie das im Kaufpreis enthaltene eingezäunte Wiesen-Grundstück mit ca. 2000 m², welches sich für die Haltung von Huftieren und z. B. Hundesport o. ä. eignet.

- Schulbus ab Hohenschambach(ca. 2 km) - Kindergartenbus im Ort)

Sie wohnen idyllisch sowie naturnah im westlichen Regensburger Landkreis und erreichen im Nu den Landkreis Neumarkt, Regensburg, Riedenburg, Painten und Kelheim.

Tierzucht, Reitsport, Hundesport, Hundezucht, Katzenzucht, Tierpension, Tierarzt, Huf-Tiere beim Haus, Nahrungsmittel und Gemüse selbst anbauen, Selbstversorgung und vieles mehr ist hier möglich.

Diese Oase bietet Ihnen und Ihrer Familie mit Kindern Einfach Mehr Lebensqualität in dieser turbulenten Zeit, ruckzuck in Hemau, Painten, Regensburg und Nürnberg etc.

Wohnflächenberechnung, mit Zertifikat, für Ihre Bank, Historie der Renovierungen etc. vorhanden.

Wohnen & Arbeiten, autark leben - mit Ihrer ganzen Familie mit Kindern oder als Mehr-Generationen-Wohnhaus für Menschen, die Natur und Ruhe suchen.

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

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 Onlinesuchauftrag bereit, zudem finden Sie viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten sowie Eigentümer und Mieter.

Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an.

Ich freue mich auf Sie.

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](#)



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](#)



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

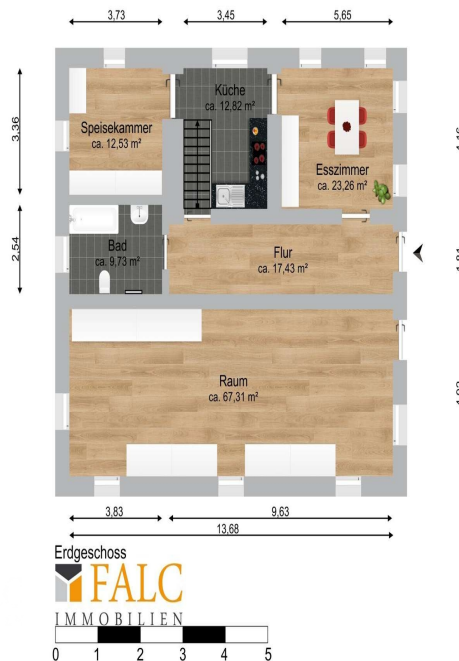
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

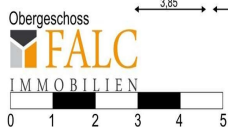
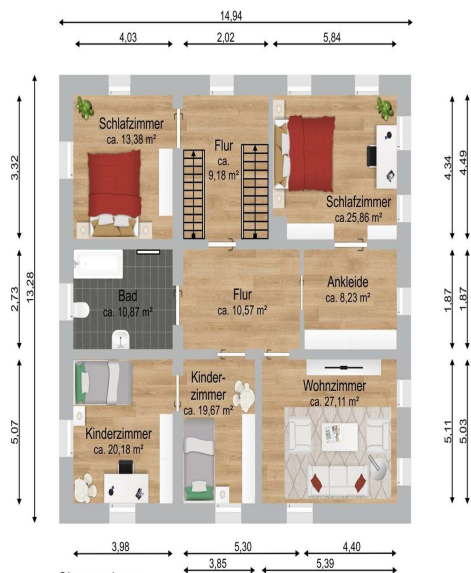
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)