



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-53238

**Einfach Mehr: DHH, Garten, Garage, Nebengebäude. Ruhige Wohnlage. 93309 Kelheim. Frei.**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**280.000,00 €**

**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>150,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>24,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>535,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1940</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</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**

***Kelheim ist mit seiner Einwohnerzahl von rund 16.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Kelheim in Bayern. Sie liegt direkt an der Donau und hat somit eine malerische Lage inmitten der Natur des Altmühltals.***

***Die Stadt ist von zahlreichen Rad- und Wanderwegen umgeben und bietet somit eine ideale Umgebung für Naturfreunde und Outdoor-Aktivitäten. Man kann mit dem Fahrrad sehr schöne Ausflüge machen, da die Radwege frei von Steigungen sind.***

***Die Infrastruktur ist in Kelheim sehr gut ausgebaut. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten (Bauernmarkt, Einkaufen im nahen Supermarkt, Einkaufen beim Bauern ab Hof um die Ecke u. a.), Schulen, Gymnasium, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus und Freizeitangebote wie ein Hallenbad, Freibad, Parks und diverse Sportvereine.***

***Zudem ist Kelheim über die Autobahn A93 sowie Bundesstraße B16 gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen.***

***In wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof in 93342 Saal an der Donau mit Anbindung Regensburg-Ingolstadt. Über die Bundesstraße B16 erreichen Sie Regensburg, Abensberg, Manching u. a.***

***Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer ruhigen, sonnenverwöhnten sowie gewachsenen Wohngegend in Kelheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen.***

***Hier wohnt man zentral und ruhig in Kelheim, in wenigen Minuten Einkaufen bei einem Supermarkt und bei einem Bauern am Hof u. a.***

***Die Innenstadt von Kelheim ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Elektro-Fahrrad, PKW und Stadtbus/KEXI erreichbar.***

**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**

*Verlieben Sie sich in diese attraktive Doppelhaushälfte in einer sonnenverwöhnten, ruhigen sowie guten Wohnlage in 93309 Kelheim.*

*Wir bieten Ihnen hier eine renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf einem ca. 535 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kelheim zum Kauf an.*

*Hier können Familien mit Kindern optimal wohnen, sichern Sie sich hier staatliche finanzielle Unterstützung und ziehen Sie bald in Ihr Eigenheim ein. KfW 308 Jung Kauft Alt, interessant für Familien mit Kindern!*

*Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und bietet insgesamt 8 Zimmer. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung ist einfach gehalten und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Zu dem Haus gehören ein Nebengebäude, eine Garage, ein Keller sowie ein pflegeleichter Garten mit Gartenlaube.*

*Die sonnige Lage in Kelheim bietet eine ruhige und dennoch zentrale Wohngegend. Im Nu erreicht man den Stadtbus/KEXI, Elektro-Fahrrad und PKW namhafte Arbeitgeber, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen, Krankenhaus und vieles mehr.*

*Das Haus eignet sich ideal für Familien mit Kindern, die gerne renovieren und sich ein gemütliches Zuhause schaffen möchten.*

*Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.*

*Sie haben noch keine Finanzierung für Ihre Immobilie? Gerne unterstützt Sie dabei unser Team - wir sind für Sie da - [www.falcfinance.de](http://www.falcfinance.de)*

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihre persönliche Besichtigung.*

## **Ausstattung**

*Ihre DHH in 93309 bietet Ihnen:*

- DHH, Baujahr ca. 1940*
- Anbau ca. 1960*
- Ziegel-Stein-Massiv*

**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

- teilunterkellert
- Satteldach, trocken, dicht
- Grundstück ca. 535 m<sup>2</sup>
- Gesamt-Wohn-Nutz-Fläche ca. 186,25 m<sup>2</sup>
- Nichtraucher, keine Haustiere
- Pflegeleichter Garten mit Blumen und Sträuchern
- Nebengebäude
- Gartenlaube
- Garage

**Das Haus ist renovierungsbedürftig, die Außenfassade vor wenigen Jahren neu gemacht, macht auch von außen schon einen guten Eindruck.**

**Die Fotos im Exposé sind Digitales Homestaging, um Ihnen zu zeigen wie das Haus innen nach einer Renovierung aussehen könnte.**

### **Durchdachter Grundriss:**

#### **Kellergeschoss:**

- 2 Keller-Räume á ca. 12 m<sup>2</sup> = ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zugang Garten über Außentreppe

#### **Ergeschoss, ca. 75,62 m<sup>2</sup>:**

- Hauseingang und Diele, ca. 7,50 m<sup>2</sup>
- Küche mit Ess-Platz, ca. 16,05 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 15,21 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 5,04 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 14,30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 17,52 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss, ca. 74,62 m<sup>2</sup>:**

- Treppenaufgang
- Schlafzimmer, ca. 13,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 14,00 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 9,35 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 9,00 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 16,69 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,20 m<sup>2</sup>
- Flur, ca. 10,79 m<sup>2</sup>
- Zugang Dachspeicher Satteldach(dicht, trocken), Dachneigung und Fläche ideal für PV-Anlage,

**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*

### ***Solarthermie und Dachgaube(WC-Erweiterung auf Duschbad)***

***Das Nebengebäude war früher das Waschhaus, und bietet Ihnen nach Renovierung Lager, Werkstatt, Büro oder Spielhaus für Ihre Kleinen.***

***Eine Öl- oder Gas-Zentralheizung gibt es in diesem Haus nicht, Gasleitung liegt beim Haus. Es wurde in der Vergangenheit mit Holz-Öfen(Küche) und Öl-Öfen in diversen Räumen geheizt - diese Öfen wurden komplett entfernt, das Haus ist somit frei von einer Heizung, hier können Sie frei wählen, welchen Heizungstyp Sie einbauen wollen.***

***Profitieren Sie von staatlicher Förderung bei Kauf dieses Eigenheims und Renovierung für Sie und Ihre Familie mit Kindern.***

***Das Haus bietet einen durchdachten Grundriss in Erdgeschoss und Obergeschoss, großzügige Zimmer, hier kann man sich wohlfühlen.***

***Satteldach mit Ausrichtung Sonne, optimal für eine Photovoltaik und Solarthermie, ebenso möglich auf dem Nebengebäude.***

***Ein schönes Grundstück mit Platz zum Spielen für Kinder, Bepflanzen mit Beeten und die Gartenlaube laden zum Wohlfühlen in dieser DHH in 93309 Kelheim ein.***

**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**

***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](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen Online-Suchauftrag bereit, zudem finden Sie dort 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](http://www.falcfinance.de) können Sie sich Ihre individuelle Finanzierung berechnen lassen und Ihren persönlichen Kredit über uns 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](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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



**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)

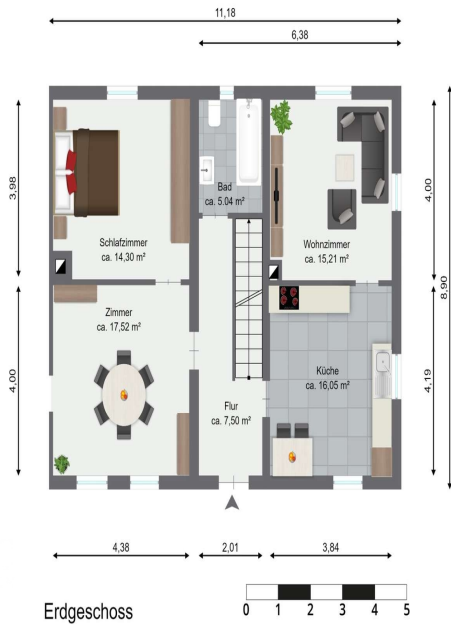
[Online ansehen](#)



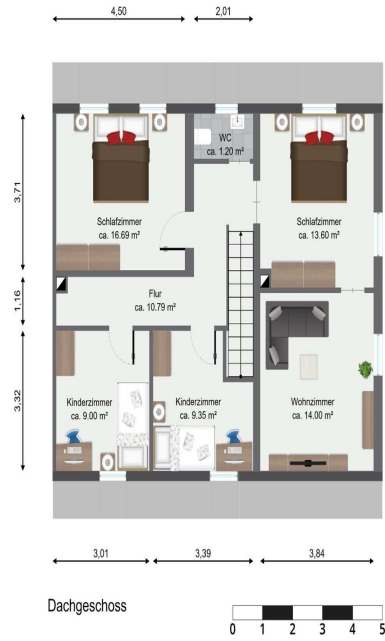
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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](#)