WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MH-58334

Einfach Mehr: Platz für die ganze Familie mit Kindern. Top-Lage-Zustand-Ausstattung. Wohnreserven.

Eckdaten

Kaufpreis	***460.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***2.121,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	***216,9 m²***
Nutzfläche	***65,9 m²***
Grundstücksfläche	***377,0 m²***
Gesamtfläche	***320,3 m²***
Anzahl Zimmer	***6,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1984***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2024***
Ausstattungskategorie	***Standard***
WG-Geeignet	
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster, Bidet***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Kamin	
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*23.04.2033*
Energiekennwert	*119,80 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*24.04.2023*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das charmante Dorf 84089 Aiglsbach, südlicher Landkreis Kelheim, Niederbayern, bietet eine ruhige und familienfreundliche Umgebung, ideal für alle, die eine Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Anbindung suchen. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 2.000 Personen, einem Durchschnittsalter von 42 Jahren und einem geringen Leerstand vermittelt die oberbayerische Gemeinde ein Gefühl von Beständigkeit und Gemeinschaft.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, strahlt eine angenehme und ruhig-gepflegte Atmosphäre aus, die ihre Anziehungskraft auf ihre Bewohner bewahrt. Die Nähe zu wichtigen Punkten des täglichen Bedarfs ist ein großer Vorteil. Die nächste Bushaltestelle, Aiglsbach Kriegerdenkmal, liegt in ca. 180 Metern Entfernung und bietet eine zuverlässige Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr.

Wer gerne auswärts ißt, wird die Nähe zum Gasthaus Zum Alten Wirt zu schätzen wissen, das sich ca. 322 Meter von der Immobilie entfernt befindet. Für Autofahrer steht die Freie Tankstelle lediglich ca. 359 Meter entfernt zur Verfügung.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist hervorragend. Die nächstgelegenen Autobahnen, A93 und A9, Bundesstraßen B16, B299 und B300, sind im Nu erreichbar, was alle wichtigen Ziele in der näheren und weiteren Umgebung bequem zugänglich macht. Der nächstgelegene Flughafen Manching sowie der internationale Flughafen München ist ebenfalls gut zu erreichen, was besonders für Vielreisende und Geschäftsleute von Vorteil ist.

Im Nu erreichen Sie die Autobahn A93 mit Anschluss-Stelle Aigslbach, Richtungen Regensburg und München.

Die Nähe zu Mainburg mit Krankenhaus, Gymnasium, namhaften Arbeitgebern, vielerlei Freizeiteinrichtungen und vielem mehr sowie perfekter Infrastruktur runden Ihren Lebensmittelpunkt ab.

2 Kindertagesstätten, ein Waldkindergarten sowie Grundschule sind in Aiglsbach vorhanden.

Trotz der überschaubaren Größe des Ortes mangelt es nicht an Möglichkeiten zur Abendunterhaltung und individueller Mobilität, was durch die bereitgestellten Lage-Indizes bestätigt wird. Hinzu kommt, dass Familien mit Kindern die ruhige und sichere Umgebung zu schätzen wissen, in der Kinder frei und unbeschwert aufwachsen können.

Dieses Angebot richtet sich an alle, die das Landleben lieben, ohne dabei auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten zu wollen. Hofläden, Bio-Hof, Bäcker, Gaststätte u. a. runden das Leben hier ab.

Wohnen und sich-wohlfühlen in einem niederbayerischen Ort, nahe Mainburg, Manching, Ingolstadt, Paffenhofen, Freising, München.

Ob für Familien, Paare oder Einzelpersonen – diese Immobilie bietet die perfekte Mischung aus Geborgenheit und komfortabler Erreichbarkeit.

https://www.aiglsbach.de
https://www.mainburg.de
https://www.geisenfeld.de
https://www.kelheim.de

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses gepflegte Einfamilienhaus mit viel Platz und modernem Komfort in ruhiger Wohnlage im Ort 84089 Aiglsbach, Landkreis Kelheim, Niederbayern.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf insgesamt 216,86 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Ihre Familie, Wohnreserven im teilausgebauten Dachgeschoss vorhanden.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und wurde zuletzt 2023 modernisiert. Es verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss verteilen.

Haustierfreies Nichtraucherhaus, Top-Lage-Zustand-Ausstattung, sauber und gepflegt, in ruhiger sowie sonniger Wohnlage.

Das Haus ist fast barrierefrei, über 1 flache Stufe betreten Sie Ihr Zuhause, das im Erdgeschoss Ihnen, älteren Menschen oder Menschen mit Handicap ein angenehmes Wohnen bietet.

Der Außenbereich des Hauses umfasst einen Garten mit großem Schuppen, eine überdachte Terrasse mit Balkon, Rasen, pflegeleichten Garten.

Eine Kellertreppe führt vom Garten ins Haus und in die Garage, welche Platz für einen PKW und/oder für Zweiräder bietet, bis zu zwei PKW parken bequem vor der Garage hintereinander.

Im Kaufpreis des Hauses sind die moderne Alno-Einbauküche, 2 moderne Holzöfen, die Badmöbel, die Terrassen-Überdachung und ein Schuppen im Garten für Gartengeräte und Holz enthalten.

Beheizt wird das Haus mittels einer modernen Öl-Heizung aus dem Jahr 2002. Auch die Fenster wurden 2018 abgeschliffen und neu gestrichen. Die Haus-Außenfassade und der Holz-Überstand am Haus wurden kürzlich neu gestrichen.

Das teilausgebaute Dachgeschoss mit Balkon ist isoliert und kann durch Vollendung in ein Home-Office oder Wohnraum für Ihre Familie bieten.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus verzaubern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Verlieben Sie sich in dieses top-gepflegte Einfamilienhaus im Zentrum von 84089 Aiglsbach.

Das Haus bietet einer Familie mit Kindern viel Platz, Wohnraum-Reserven vorhanden:

- Ziegelbau
- 1 flache Stufe zur Barrierefreiheit im Erdgeschoss
- Nichtraucher
- keine Haustiere
- Top-Lage-Zustand-Ausstattung
- Geschoss-Decken Beton, Estrich, Bodenbelag
- Fenster Holz, 2-fach-verglast, mechanische Rolläden
- Böden: Fliesen, Laminat, Cotto-Boden
- Offene Stahl-Innentreppe mit gepflegten Eichenholz-Stufen
- Lichtdurchflutetes Treppenhaus
- helle, licht-durchflutete Räume
- weite Lichtachsen in allen Etagen, dadurch wirkt das Haus ganzjährig hell und groß
- pflegeleichter Garten, nicht einsehbar
- intakte Nachbarschaft
- Distanz zur Nachbarschaft

Erdgeschoss, ca. 87,08 m²:
- Hauseingang, Diele, lichtdurchflutetes Treppenhaus
- Küche mit Alno-EBK, Essplatz, Zugang Garten
- Wohn-Ess-Zimmer mit Schweden-Speckstein-Holzofen(ca. 7,5 KW/h)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken, Fenster
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Fenster
- Speis
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Wäschetrockener etc.
- Heizraum mit moderner Öl-Zentralheizung(generalüberholt) und Zugang Garage
- 11/2024: Öl-Heizung hat neue Zündstäbe und Düsen erhalten
- Öl-Lagerraum, Kunststoff-Tanks
- Garage(Starkstrom vorhanden) mit Platz für PKW/Fahrräder u. a.
- 2 Stellplätze vor der Garage(hintereinander)
- Geräteschuppen im Garten für Gartengeräte, Holz etc.
- Garten mit Rasen
- 2. Zugang Haus vom Garten über Keller-Treppe

1. Obergeschoss, ca. 101,21 m²:
- Diele mit lichtdurchflutetem Treppenhaus, ca. 19,45 m²
- Elternschlafzimmer, ca. 20,84 m²
- Kinderzimmer 1, ca. 14,42 m²
- Kinderzimmer 2, ca. 15,36 m²
- Duschbad(wird gerade renoviert), ca. 7,00 m²; 2 Fenster
- Wohnzimmer, ca. 18,44 m²; mit Schweden-Speckstein-Holzofen(ca. 5,0 KW/h, mit Zugang überdachter Terrasse
- Terrasse, ca. 31 m²; mit Zugang Garten
- Balkon-Terrasse: ca. 10,40 m²
- Garten

Dachgesschoss, ca. 68,70 m²:
- Satteldach 37°, ideal für PV-Anlage
- Raum 1: 41,37 m², teilausgebaut
- Raum 2: 26,15 m², teilausgebaut
- Loggia-Balkon
- Geschoss-Decke Beton mit Estrich
- Dach isoliert, Glaswolle ca. 20 cm mit Alu
- ausbaufähig zum Wohnraum für Kinder/Home-Office etc.
- Heizungs- und Wasserrohre bereits verlegt
- Laminat
- Balkon(ca. 4,72 m² effektiv)
- Fenster
- Treppenaufgang

- Garage mit Starkstrom-Anschluß 16 Ampere
- Einfahrt gepflastert
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 2002
- Heizöltanks Kunststoff ca. 4000 Liter, Raum hinter Garage
- 2019: Wasserleitungen professionell gespült und gereinigt
- Wasserenthärtungsanlage
- 2020: Neue, hochwertige Laminat-Böden in Wohn-, Kinder- und Elternschlafzimmer
- 2021: Sowohl Außenfassade als auch Dachüberstand-Holz gestrichen
- 2021: Fenster geschliffen und gestrichen
- 2023: Terrasse und Balkon neu gefliest
- 2025: Renovierung Duschbad 1. OG
- Nichtraucher, keine Haustiere
- Hausnebenkosten ca. €300/Monat
- Internet-Ausbau: Aiglsbach 1.000 mbit/s

Das gesamte Haus ist in einem guten und sehr geflegten Zustand, es besteht kein Renovierungsstau und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

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 Besichtigungstermin.

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 unser 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, gerne kontaktieren Sie uns für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

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

Ihren Professionellen FALC Immobilien Finanzpartner, Frau Vanessa Vouilleme, Regensburg, erreichen Sie gerne Mobil 0151-70 18 22 38.

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.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

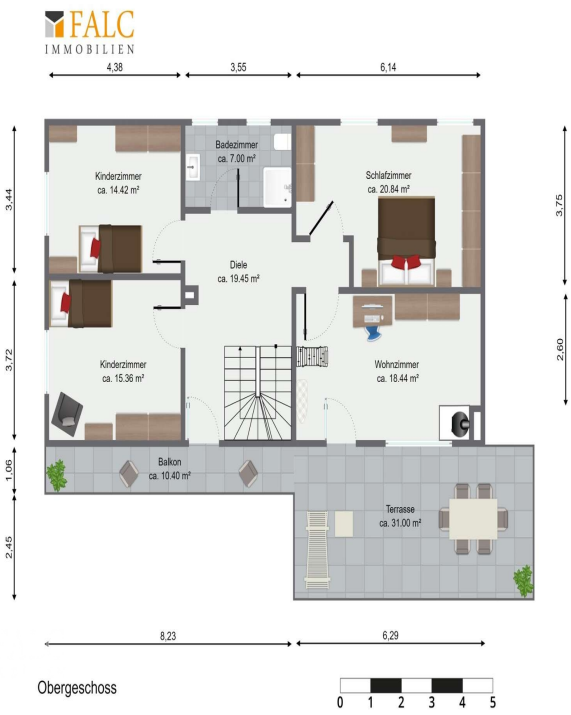
FALC
IMMOBILIEN

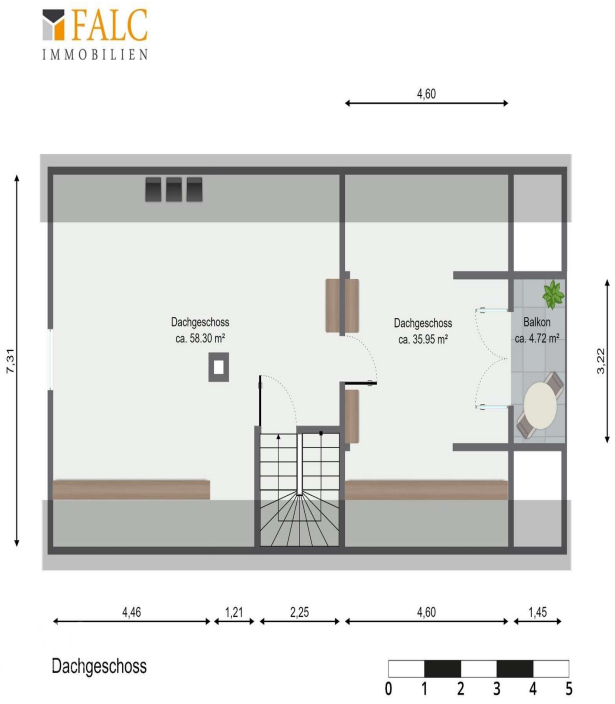
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
8,62
6,62
1,50
4,38
3,55
3,07
1,00
1,78
Wohnen/Essen
ca. 30.54 m²
Küche
ca. 13.19 m²
Badezimmer
ca. 8.07 m²
Abst.
ca. 2.02 m²
Wasch-Trockenraum
ca. 4.09 m²
Diele
ca. 11.48 m²
Flur
ca. 8.03 m²
Speis
ca. 3.40 m²
Heizung
ca. 5.18 m²
Garage
ca. 22.19 m²
Tankraum
ca. 4.29 m²
7,90
7,17
3,84
3,30
7,90
3,41
1,49
3,84
4,38
1,14
2,51
5,33
8,62
8,12
Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
4,38
3,55
6,14
Kinderzimmer
ca. 14.42 m²
Badezimmer
ca. 7.00 m²
Schlafzimmer
ca. 20.84 m²
Diele
ca. 19.45 m²
Kinderzimmer
ca. 15.36 m²
Wohnzimmer
ca. 18.44 m²
Balkon
ca. 10.40 m²
Terrasse
ca. 31.00 m²
3,44
3,72
1,06
2,45
3,75
2,60
8,23
6,29
Obergeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
4,60
7,31
3,22
Dachgeschoss
ca. 58.30 m²
Dachgeschoss
ca. 35.95 m²
Balkon
ca. 4.72 m²
4,46
1,21
2,25
4,60
1,45
Dachgeschoss
0 1 2 3 4 5