



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Preis gesenkt!

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MH-64289

Einfach Mehr: Top-Lage-Zustand-4-Zimmer-Wohnung, EBK, Garten, Do-Garage, PV-Anlage, 17 m²-S/W-Balkon

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²

389.000,00 €
3.137,00 €

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	124,0 m²
Grundstücksfläche	663,0 m²
Gesamtfläche	154,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Kamin	
Befeuern	Elektro
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.11.2034
Energiebedarf	35,18
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	10.11.2024
Geltende EnEV	2014
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

Die Straße liegt in einer ruhigen Wohngegend von 93346 Ihrlerstein, Niederbayern, Landkreis Kelheim, Bayern, geprägt durch eine harmonische Kombination aus Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten.

Diese attraktive Sonnen-Lage zieht besonders Familien an, die Wert auf ein ruhiges und sicheres Umfeld legen.

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zu wichtigen Alltagseinrichtungen. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt finden sich eine Bushaltestelle und der Kindergarten St. Theresia, ideal für Familien mit kleinen Kindern.

Krankenhaus Kelheim in ca. 10 Minuten/ca. 3 km mit dem PKW zu erreichen.

Schulkinder können die nahe gelegene Jakob-Ihrler-Schule besuchen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar ist. Für Freizeitaktivitäten bietet das nahegelegene Sportcenter diverse Möglichkeiten, während der Spielplatz in der Umgebung einen perfekten Ort für die Kleinen bietet. Gymnasium im nahen Kelheim.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine bequeme Verbindung ins Zentrum und zum Krankenhaus Kelheim, namhaften Arbeitgebern in der Umgebung ermöglichen. Im Nu über Sinzing in Regensburg mit Universität etc. Rasch in Ingolstadt(AUDI über Essing/Riedenburg u. a.

Der Nürnberger Flughafen ist etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt, zum Münchener Flughafen ca. 1.5 Stunden, die Autobahn A3 ist ebenfalls gut über Sinzing erreichbar, was die Gegend auch für Pendler nach Regensburg attraktiv macht. In 93342 Saal gibt es einen Bahnhof mit Anbindung Regensburg und Ingolstadt(AUDI etc.).

Ihrlerstein selbst bietet charmante, lokal geprägte Einkaufsmöglichkeiten, neuer Supermarkt wird in naher Zukunft gebaut, und unterstützt ein komfortables Alltagsleben. Das Dorfleben wird durch die geringe Leerstandsrate und ein gutes Angebot an Wohnraum gestützt, was eine hohe Lebensqualität sicherstellt.

Das kernsanierte 2-Familienhaus ist unterteilt in 2 eigenständige, unabhängige Wohnungen, separate Strom-Wasser-Zähler etc. Die Teilungserklärungen sind vorhanden.

Hier wohnt man gut und sicher, im niederbayerischen 93346 Ihrlerstein, ruckzuck in 93309 Kelheim,

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

93339 Riedenburg, 93155 Hemau und Regensburg. Top Infrastruktur. Ruhig Wohnen mit sonnigem Fernblick.

Interessant ist diese kernsanierte Wohnung auch für Kapitalanleger - Haus komplett kernsaniert - die Wohnung kann sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden, jede Wohnung ist eine abgeschlossene, unabhängige Einheit, Teilungserklärungen vorhanden.

**www.ihrlenstein.de
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 diese moderne 4-Zimmer-Wohnung, die Sie provisionsfrei erwerben.

Ihre 4-Zimmer-Wohnung ist im 1. Obergeschoss eines kernsanierten und top-gepflegtem 2-Familienhauses.

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine moderne Wohnung im 1. Obergeschoss, die Sie über Ihr eigenes, modernes sowie helles (mit Fenster)Treppenhaus erreichen.

4-Zimmer-Wohnung, ca. 124 m², davon 3 Schlafzimmer(klassische Fenster mit teilweise zusätzlichen Dachfenstern), Badezimmer(Dusche, Badewanne, WC, WB, Platz und Anschluss für Waschmaschine und Wäsche-Trockner, Fenster), separate Küche(2 Fenster) mit EBK, Wohnzimmer mit Zugang überdachter Süd-West-Nord-Balkon-Terrasse(ca. 17 m²). Fernsicht. Zugang eigener Dachspeicher.

Kellergeschoss: Gesamt ca. 85 m² für beide Parteien:

Für Sie 3 Kellerräume(s. Grundriss: Speis, Abstellraum daneben, Geräteraum im Garten), HWR mit erhöhtem Platz für Waschmaschinen/Trockner und Wasser-Enthärtungsanlage, WC. Gebäude-Technik-Raum. Gemeinsam nutzbares EG-Treppenhaus und Kellergänge.

Ihr modernes Zuhause liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft, die mit ihrer Nähe zu Kindergarten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln überzeugt.

Für Naturliebhaber bietet das Grundstück genügend Platz, um im Garten mit Rasen, Gewächshaus, Hochbeeten, Beeten sich mit den Kindern zu entfalten und zu spielen.

Eingezäuntes Grundstück und Garten(ca. 145 m²), pflegeleichter Garten mit Rasen und kleinen Obstbäumen, Gewächshaus, 3 Hochbeete, diversen Beeten, Kräuterbeet, Regenwasserspeicher, 1 Außenraum mit Platz für Gartengeräte und/oder Werkstatt.

Doppelgarage im Kaufpreis inklusive, elektrisches Tor, 2 Fenster, vorbereitet für Wallbox, Platz für 2 große PKW/SUV.

Dieses kernsanierte 2-Familienhaus mit Ihrer 1. Obergeschoss-Wohnung(Kniestock ca. 1,60 m) ist ideal für Immobilieninteressenten, die einen großen Wert auf Qualität, Sicherheit, neuste Gebäude-Energie-Technik, Wohnfläche, Nutzfläche, flexible Raumgestaltung und Platz für eine Familie mit 2 Kindern in einer ruhigen Wohngegend legen.

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

Die Erdgeschoss-Wohnung ist an ein ruhiges, älteres Ehepaar, keine Haustiere, Nichtraucher, verkauft, somit ist Ruhe und intakte Hausgemeinschaft gesichert.

Hier erwartet Sie nicht nur eine moderne Wohnung in einem kernsanierten 2-Familienhaus, sondern ein Zuhause, das Ihnen den modernen Raum für Wohnen oder Vermieten bietet.

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

Ihre 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kernsanierten 2-Familienhauses bietet Ihnen:

- von den Materialien hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss
- Kniestock ca. 1,60 m
- Für den Käufer provisionsfrei
- **Komplett kernsaniertes 2-Familien-Wohnhaus mit Doppelgarage, Garten mit Gewächshaus, Nutz-Garten, Rasengarten**
- Grundstück komplett eingefriedet
- Vollwärmeschutz Außenfassade gesamtes Haus
- neuwertiger Außen-Fassadenanstrich
- 1/2-PV-Anlage, ca. 9,9 KW/h, Wert gesamt ca. € 15.000
- Luft-Wärmepumpe Remko HTS130, auf Gummisockel gelagert
- Fußbodenheizung in allen Räumen, außer in den Schlafzimmern
- Kamin für Holzofen vorhanden
- Böden: hochwertige Parkettboden(Schlafzimmer)
- Böden: hochwertige Fliesen in Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Flur,
- Küche mit Fenster und moderner Einbauküche, Constructa, Induktion, Herd, GS etc.
- Energiesparfenster mit 2-fach-Verglasung, Kunststoff, weiß
- Hochwertige Sicherheits-Hauseingangstüre
- LED-Beleuchtung, teilweise mit intergriertem Bewegungsmelder
- Gepfleger, pflegeleichter Garten(ca. 145 m²)
- Garten-Gewächshaus
- Garten-Hochbeete
- Gartenbeete mit gepflasterten Wegen
- Garten: gepflasterte Wege
- Regenwasser-Zisterne für Garten-Bewässerung
- Neuwertiger Zaun Metall/Kunststoff, meist blickdicht
- 1 Abstellraum mit Licht/Strom, direkter Zugang zum Garten(im Plan: Geräteraum)
- Dachspeicher, zu Ihrer alleinigen Nutzung
- Fernsicht, absolut ruhige und sonnige Wohnlage Sommer & Winter
- Modernes Badezimmer mit Hansgrohe Sanitäreinrichtungen
- Badezimmer mit Anschluss/Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- 2 Lager-Räume im Kellergeschoss(im Plan: Speis und Abstellraum)
- Waschmaschinen-Keller mit rückschonender Erhöhung Maschinen
- Isolierte Haus-Außenwände, Vollwärmeschutz, zur verbesserten Energieeffizienz
- Beton-Doppelgarage, Wert ca. €50.000, 2 Fenster, elektrisches Tor, für Elektro-Auto-Ladestation vorbereitet - vor der Garage können noch 2 PKW bequem parken
- kostenloses Parken beim Haus in der Straße

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

- verkehrsberuhigte 30-er-Straße
- Sackgasse, kein Durchgangsverkehr
- nach Süden ausgerichtetes Haus mit Fernblick
- Distanz zur intakten Nachbarschaft

Getätigte Renovierungen und Erweiterungen des Kernsanierten 2-Familienhauses:

2009: Vollwärmeschutz(Styropor 6 cm, Erneuerung Dachstuhl mit Isolierung, Kaltdach, ca. 20 cm Styropor plus Dampfsperre. Neuer Dachstuhl und neue Dachziegel. Anbau. Ausbau Obergeschoss, Elektroinstallation Obergeschoss

2019: Erdgeschoss: komplett erneuert mit neuen Fenstern und Elektroinstallation - Komplette Renovierung Erdgeschoss inklusive Wandputz, Estrich, FBH, Badezimmer etc.

Sonstiges 1. Obergeschoss neue Fenster. Doppelgarage gebaut. Neubau Dach-Terrasse.

2021: Neue Küche OG ca. €7.500 Geräte Constructa plus Blaupunkt

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.

2022: Elektroinstallation Keller-Geschoss und Außen erneuert

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

2022: Heizungsumbau auf Luft-Wärme-Pumpe

2022: Installation PV-Anlage mit ca. 9,9 KW/h (Strom für Wärmepumpe gesamtes Haus)

2022: Kleine(EG-Wohnung) Garage mit Hobby-Werkstatt renoviert

Das kernsanierte 2-Familienhaus ist unterteilt in 2 eigenständige, unabhängige Wohnungen,

2022: Einbau neue Beton-Innentreppe

2022: Einbau Wasser-Erntungsanlage

2022: Neuer Fassadenanstrich(Acrylat gegen Grünbelag) und Holzdachüberhänge gestrichen

Die Teilungserklärungen für beide Wohnungen sind vorhanden

2022: Außen Eingangsbereich mit Polygon-Marmorplatten und Blumenbeete erneuert

2022: Dachfenster erneuert

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

im Kaufpreis der für Sie provisionstfreien Wohnung sind die EBK(2021, Wert ca. €7.500), die

Badezimmer-Möbel, die 1/2-PV-Anlage(2022, Wert ca. €15.000), das Gartengewächshaus, die

Hochbeete im Garten sowie die Doppel-Garage(2021, Wert ca. €50.000; elektrisches Tor) mit Platz

Sie benötigen rasch eine zeitgemäße Finanzierung? Gerne helfen Ihnen unsere Finanzexperten,

sprechen Sie uns gerne an. www.falcfinance.de

Top-Lage-Zustand-Ausstattung - Kein Renovierungstau - Sofort Einziehen oder neu vermieten.

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

Vermietung für Sie.

Ich freue mich 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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



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

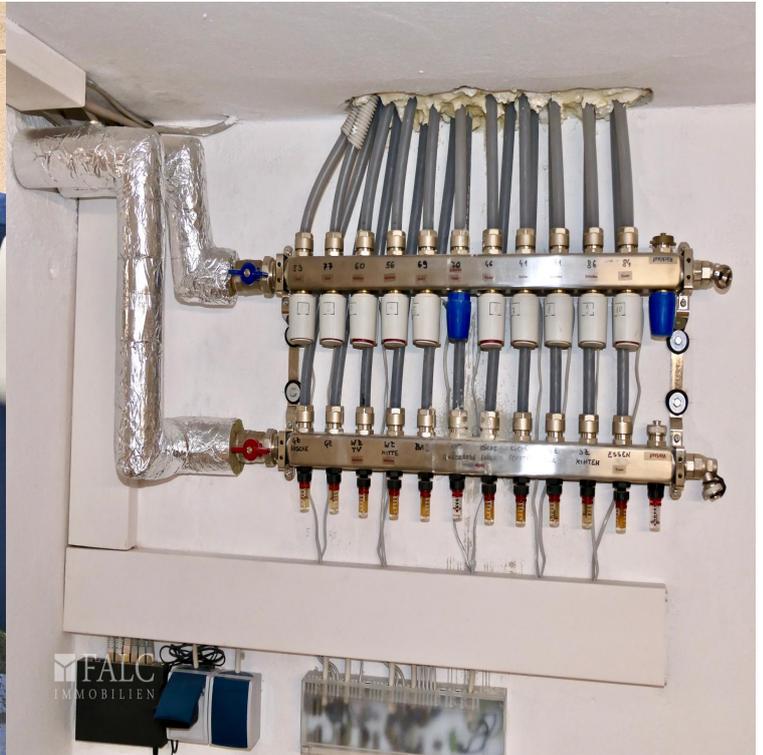
[Online ansehen](#)



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



1. 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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)