



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MH-66211

**Einfach Mehr: Großes, gepflegtes EFH, Platz für die ganze Familie. FBH, PV-Anlage, EBK, Do-Garage.**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**750.000,00 €**

**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>180,0 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>70,0 m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>797,0 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>312,5 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>7,0</b>                             |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>5,0</b>                             |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                             |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>4,0</b>                             |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                             |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                             |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1985</b>                            |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                        |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>                         |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                                        |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir</b> |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>                     |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen</b>                         |
| <b>Kamin</b>                 |                                        |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Fussboden</b>                       |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Öl</b>                              |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Freiplatz</b>                       |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                        |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                          |
| <b>Abstellraum</b>           |                                        |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                        |

### **Energieausweis**

**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*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Mit Warmwasser**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**14.10.2034**

**101,23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Ja**

**Öl**

**D**

**14.10.2024**

**2014**

**Wohngebäude**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Straße, die durch ihre gepflegte Umgebung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen aus, die von großzügigen Grünflächen umgeben sind. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt und bietet somit eine sichere Umgebung für Familien mit Kindern.*

*Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein entscheidender Vorteil. Eine Schule befindet sich in unmittelbarer Nähe, etwa 230 Meter entfernt, was den täglichen Schulweg erheblich erleichtert. Auch die Kinderkrippe Hopfazwergerl ist mit einer Entfernung von rund 380 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität der Lage für junge Familien.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Die nächstgelegene Bushaltestelle/KEXI ist nur etwa 450 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Städten ermöglicht. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in etwa 1,750 Kilometern Entfernung ein weiterer Pluspunkt, der eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.*

*Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der nächstgelegene Supermarkt ist etwa 2,5 Kilometer entfernt und bietet eine breite Auswahl an Produkten. Zudem sind weitere Geschäfte und Dienstleister in der Umgebung vorhanden, was die Versorgungssituation insgesamt sehr positiv gestaltet.*

*Über die Bundesstraßen B299 und B300 sowie die Autobahn A93 erreichen Sie Ihre Ziele rasch.*

*Die Nähe zum internationalen Flughafen München, der etwa 80 Kilometer entfernt liegt, bietet zudem eine gute Erreichbarkeit für Geschäftsreisende und Urlaubsreisende gleichermaßen.*

*Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht die Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.*

<https://www.gemeinde-train.de>

<https://www.siegenburg.de>

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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Verlieben Sie sich in dieses charmante und stilvolle Landhaus in 93358 Train, Landkreis Kelheim, Bayern. Hier kann sich eine große Familie mit Kindern/Schwieger-Eltern absolut wohlfühlen.*

*Eine ruhige sowie sonnige Wohnlage sichert Ihrer Familie mit Kindern in einem gewachsenen Neubaugebiet persönliche Entfaltung, vereint mit großzügigem Anwesen, hochwertigen Materialien in gepflegter Wohnqualität, und Rückzugsort vom beruflichen Alltag.*

*Ruhige Wohnlage, Ihre Kinder spielen sicher auf dem großen Grundstück, die Straße benutzen lediglich die Anwohner, viel Platz für Groß & Klein.*

*Pflegeleichter Garten, Gartenhaus, beheizte Vogel-Voliere, Rasen, große Einfahrt, Doppel-Garage und vieles mehr bieten Ihnen Platz sich im gesamten Anwesen wohlfühlen, Sonnenauf- und Sonnenuntergänge zu genießen, draußen auf der Terrasse zu essen und mit Ihrer Familie auf dem gesamten Grundstück Spaß und Freude zu haben.*

*Das Haus begeistert die ganze Familie mit einem durchdachten Grundriss über 3 Etagen, Nichtraucher, frei von Haustieren, gewappnet mit Energie-Technik für die Zukunft, Fußbodenheizung, Heizkörper und Schwedenöfen.*

*Auch bietet das Landhaus älteren oder gehbehinderten Mit-Bewohnern im Erdgeschoss ein großes Schlafzimmer und ein Duschbad, sodaß hier Gäste oder auch ältere Menschen am Leben teilhaben können, und somit auch die ältere Generation im Haus wohnen sowie betreut werden kann.*

*Das Haus mit Grundstück ist in einem guten, sehr gepflegten Zustand und kann sofort selbst bezogen oder vermietet werden.*

## Ausstattung

*Verlieben Sie sich in dieses charmante Einfamilienhaus, das im Landhaus-Stil mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Sonnenlage einer Familie mit Kindern Platz, gehobene Wohn-Qualität und Sicherheit bietet.*

- Sonnen-verwöhntes Grundstück
- Grundwasserverhältnisse: ca. 4,00 m unter dem Gelände
- Grundstück komplett eingefriedet
- Pflegeleichter Garten, nach Süd-Westen ausgerichtet
- Geräteschuppen, Gewächshaus, Vogelvoliere(beheizt)
- Große Terrasse(ca. 22,50 m²), Fundament für einen zukünftigen Wintergarten vorhanden
- Solides Stein-Massives Wohnhaus, Ziegelbauweise ca. 36,50 cm dick

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

- Geschoss-Decken: ca. 16,00 cm Stahlbeton
- Bodenplatte ca. 25,00 cm dick in B15-B25
- Kellerumfassung: ca. 36,50 cm Beton-Hohlblocksteine
- Außenwände EG und DG: ca. 36,50 Leichtziegel(Proton und Klimaton), Spezialmörtel
- Krüppel-Walmdach
- Dachstuhl: Pfettendach, Zimmermannsausführung, Dachholz nach Vorschrift imprägniert, Verschalung, Dachpappe, Konterlattung
- Naturrote Ziegeldeckung, sämtliche Verblechungen einschließlich Regenrinnen und Fensterbänke in Kupferblech
- Fundament Stampfbeton B10
- Treppen: Stahlbeton
- Böden: Öldichter Betonestrich
- Bodenbeläge: Fliesen
- PV-Anlage, gemietet, mit 3,0 KW/h mit Einspeise-Vertrag ins Stromnetz
- Doppel-Garage mit elektrischem, seitlichem Schiebetor und elektrischem Flaschenzug
- Stellplätze vor der Garage und in der Straße
- Kein Durchgangsverkehr
- Durchdachter Grundriss über 3 Etagen plus Dachspeicher(Kaltdach)
- Erdgeschoss: Hauseingang, Diele, Treppenhaus, Badezimmer(9,00) mit Dusche, WC, WB, Fenster, Treppenhaus, Küche mit moderner EBK und Ess-Platz, Wohnzimmer mit Schweden-Ofen, Schlafzimmer 1.
- Von der Küche und vom Wohnzimmer Zugang Terrasse und Garten
- Obergeschoss: 4 Schlafzimmer, Badezimmer(ca. 14,50 m<sup>2</sup>)mit Badewanne, WB, Fenster, Zugang, separates WC, isolierter Dachspeicher(Kaltdach)
- Untergeschoss: Beheizter, großer Hobbyraum mit Schweden-Ofen, HWR, Technikraum, Lagerraum, Öl-Lager mit Kunststoff-Tanks(ca. 6000 Liter)
- Moderne Buderus-Öl-Zentralheizung(blau)
- Heizung komplett generalüberholt(Januar 2025)
- Fußbodenheizung Erdgeschoss komplett, Obergeschoss teilweise sowie klassische Heizkörper im gesamten Haus
- FBH und Heizkörper, separate Kreisläufe, einzeln in jedem Raum regelbar
- Gasanschluss im Haus vorhanden(Landkreis Kelheim plant für die Zukunft Gas-Wasserstoff-Heizung)
- Glasfaser im Haus
- Nichtraucherhaus
- Frei von Haustieren
- Trotz Nähe zur Autobahn hört man jene (fast) nicht, da die Autobahn tiefer angelegt ist
- Sofort bezugsfrei

*Im Erdgeschoss gibt es die Möglichkeit einem älteren oder gehbehinderten Menschen 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*

***Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung zu stellen.***

***Im Kaufpreis des für Sie provisionsfreien Anwesens ist die Einbauküche, 2 moderne Schwedenöfen, Karambolage-Tisch, Badezimmer-Möbel, das Gartenhaus, die beheizte Vogel-Voliere sowie der elektrische Flaschenzug in der Doppel-Garage mit elektrischem Tor enthalten.***

***Dieses charmante Einfamilien-Landhaus überzeugt mit ruhiger Sonnen-Lage, hoher Wohn-Qualität und bietet einer Familie mit Kindern Platz und Sicherheit, und kann sofort bezogen oder vermietet werden.***

**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 unser Homepage [www.falcimmo.de](http://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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

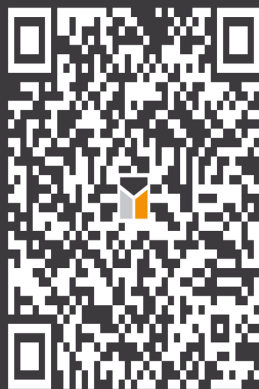
*Einfacher OpenImmo Import*

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](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](#)



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](#)



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 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 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 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)

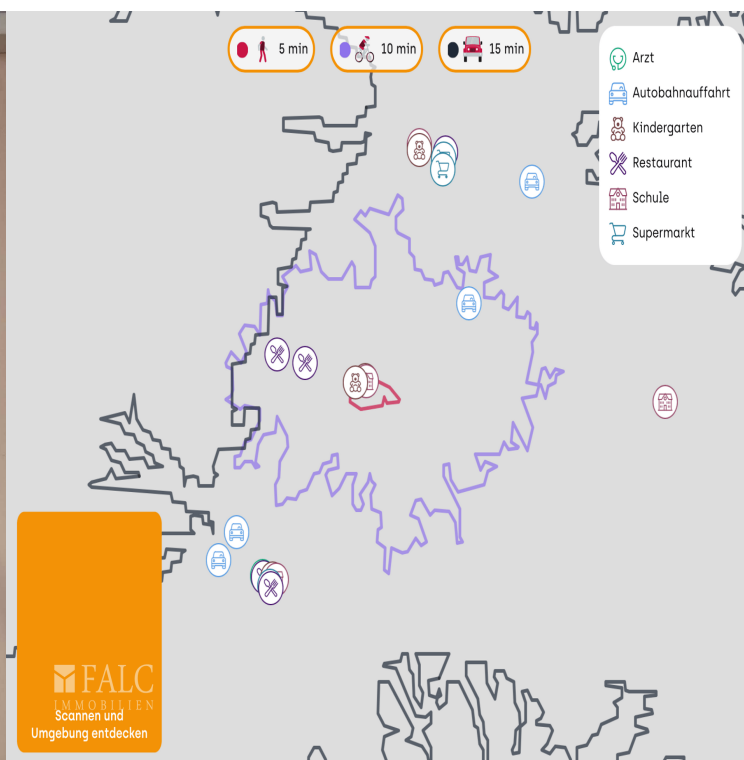
[Online ansehen](#)



# 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 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](#)



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)

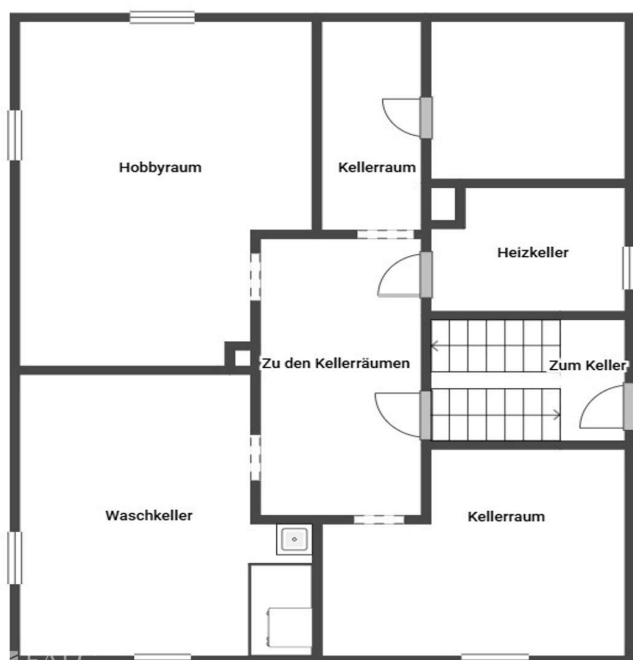
[Online ansehen](#)



# 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)

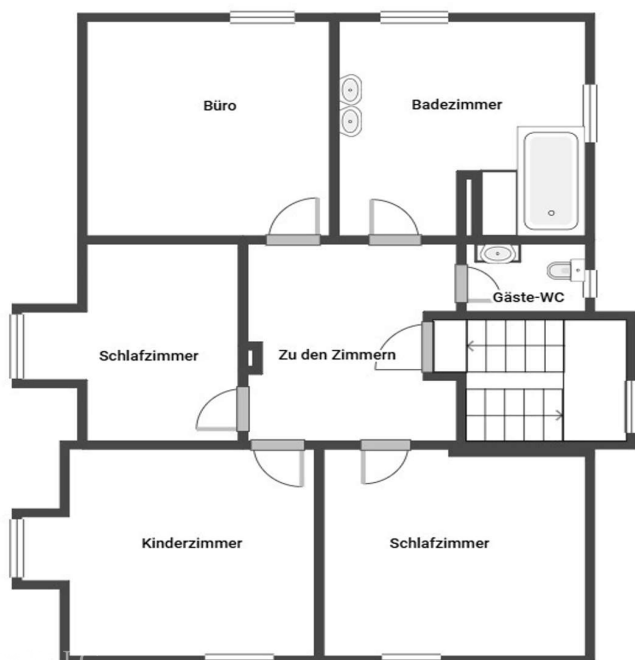
[Online ansehen](#)



# 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](#)



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](#)