



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-68739

**Einfach Mehr: Gepflegte 3-Zimmer-Maisonetten-Wohnung,
Süd-Loggia-Balkon, 2 Bäder, Garage. Bezugfrei.**

Eckdaten

Kaufpreis

245.000,00 €

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	87,2 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.11.2028
Energiekennwert	125.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	23.11.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

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

Verlieben Sie sich in diese gepflegte und sofort bezugsfreie Maisonetten-Wohnung, die mit einem durchdachten Grundriss sowie 2 Wohn-Ebenen und 2 Bädern überzeugt.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral in 93326 Abensberg. Einkaufen, Natur, Verkehrsanbindung zu diversen Arbeitgebern sind optimal, kleine intakte Hausgemeinschaft mit lediglich 6 Wohneinheiten.

Dank einer vorteilhaften Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Lage besonders für Berufspendler und Stadtliebhaber von großem Interesse.

Die nahegelegenen Flughäfen Manching und München können rasch erreicht werden, was die Lage auch für Vielreisende und Geschäftsleute attraktiv macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Einzelhandelsinfrastruktur aus, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken und diverse Einzelhandelsgeschäfte, was den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportlich Aktive und Gesundheitsbewusste stehen verschiedene Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete zur Verfügung, die zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten einladen. Abensberg mit seiner Bekanntheit und Historie gewährleisten Sicherheit für Mieter und Eigentümer. Golfplatz und Thermalbad im nahen Bad Gögging.

Kulturelle Angebote und Möglichkeiten zur Abendunterhaltung sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass ein abwechslungsreiches und erfüllendes Freizeitleben garantiert ist.

Die Wohngegend ist geprägt von einer harmonischen Altersstruktur und einem niedrigem Leerstand, was auf eine stabile und einladende Nachbarschaft hinweist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushalt ist bemerkenswert großzügig, was insbesondere Familien anspricht, die Wert auf Freiraum und Komfort legen. Die ruhige Umgebung und die geringe Einwohnerdichte schaffen ein ideales Wohnklima für Kinder und ältere Menschen gleichermaßen.

Verkehrsanbindungen sind ebenfalls optimal, da die nahe gelegenen Bundesstraßen und Autobahn eine schnelle und bequeme Anreisemöglichkeit bieten. Dies ermöglicht sowohl eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als auch die flexible Gestaltung von Wochenendausflügen in die umliegenden Naturlandschaften.

Mit dem Fahrrad und/oder zu Fuß/Stadtbus erreichen Sie alle Geschäfte für das tägliche Leben sowie das Einkaufscenter. Ärzte, Supermarkt, Bäcker, Schulen, Kindergarten, Freizeiteinrichtungen und vieles mehr.

Infrastruktur ideal, um mit dem PKW, dem Bus praktisch sich im Nu überall in Abensberg zu

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

bewegen. Über die Bundesstraße B16 erreichen Sie rasch Kelheim, Regensburg sowie Ingolstadt. Über den Bahnhof Abensberg mit Anschluss Regensburg/Ingolstadt/AUDI etc.

Die nächste Bushaltestelle/KEXI befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und Bahnhof Abensberg mit Anbindung Regensburg und Ingolstadt(AUDI), sehr gut ausgebaute Bundesstraßen B16, B299, B300 und B301.

Autobahnanschluss Abensberg A93 mit Verbindungen Regensburg und Autobahnkreuz Holledau(Ingolstadt-München) in wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus hohem Wohnkomfort, optimaler Infrastruktur, städtischer Erreichbarkeit und naturnaher Erholung, was sie zu einer erstklassigen Wahl für unterschiedlichste Interessenten macht.

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 gepflegte Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in zentraler Wohnlage in 93326 Abensberg.

Ihre Maisonetten-Wohnung überzeugt mit durchdachten Grundriss, Wohnen über 2 Etagen bietet allen Altersgruppen und einer Familie mit Kind idealen Wohnraum in ruhiger Wohnlage bei perfekter Infrastruktur in 93326 Abensberg.

Parken Sie Ihren PKW in Ihrer eigenen Garage, ein PKW findet vor der Garage bequem Platz, Ihr Besuch parkt kostenfrei in der Sackgasse. Ihr Kind spielt sicher in der Sackgasse und auf den nahen Kinderspielflächen.

Kindergarten, Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Lebens sowie Freizeiteinrichtungen finden zuhause in der nahen Umgebung.

Im Kaufpreis der für Sie provisionsfreien Wohnung sind 2 Bäder, Süd-Loggia-Balkon, eigenes Kellerabteil sowie eine eigene Garage enthalten, sofort selbst einziehen oder als sichere Kapitalanlage neu vermieten.

Ausstattung

Ihr Zuhause in 93326 Abensberg bietet Ihnen in einem kleinen Mehrfamilienhaus idealen Wohnraum, Stadtlage, perfekte Infrastruktur bei Ruhe, Sonne und intakter Nachbarschaft:

- **Ruhige Wohnlage**
- **Sackgasse, kein Durchgangsverkehr**
- **Erreichbarkeit über eine 30-er-Straße**
- **Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten**
- **intakte Nachbarschaft**
- **Stein-Massiv-Haus**
- **Kellerboden: Beton B25**
- **Kellerumfassung: Beton B25, ca. 30 cm stark, Außenseite mit Bitumenanstrich**
- **Geschoss-Decken: Beton B25**
- **Außenwände: Dämmziegel ca. 36,50 cm stark**
- **Innenwände: Schallschutzziegel, ca. 24,00 cm stark**
- **Dach: Holzdachstuhl(imprägniert)**
- **Dacheindeckung: Frankfurter Pfanne auf Vollschalung, Dachpappe, Konterlattung, Dachlattung**
- **Heizung: Niedertemperaturkessel für Öl, Außentemperatur-Steuerung**
- **Wohnräume mindestens 1 Heizkörper. Bäder mit Fußbodenheizung**
- **Parken in der eigenen Garage(Licht, Strom), 1 PKW-Stellplatz vor der Garage**

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

- **Parken kostenlos in der Straße(Sackgasse) möglich**
- **Eigenes großes Kellerabteil(Licht, Strom)**
- **Waschmaschinen-Keller und Raum zum Wäschetrocknen**
- **Fahrradkeller mit Außentreppe**
- **Naturstein-Treppenhaus, Hausmeister-gepflegt**
- **Maisonette-Wohnung mit 2 Wohnungseingängen(1. Stock und 2. Stock)**
- **1. Etage: Wohnungseingang, Diele, Duschbad mit Fenster, Schlafzimmer 1, Abstellraum, Wohnzimmer mit Esszimmer-Erker und Zugang Süd-Loggia-Balkon, Küche mit Fenster. Treppen-innen-Aufgang Diele Fichte/Buche zur 2. Etage**
- **2. Etage: Vorraum z. B. für Büro, Badezimmer(Fenster, Badewanne, separate Dusche, WB, WC), Schlafzimmer 2**
- **Böden: Parkett, Fliesen**
- **Fenster: Isolierverglasung, 2-fach-verglasst-weiß-Holz, Rolläden mechanisch**

Die Nichtraucher-Wohnung bietet allen Altersgruppen, auch einer Familie mit Kind, mit dem durchdachten Grundriss über 2 Wohnebenen und mit den 2 Bädern(beide mit Fenster) optimalen Wohnraum.

Diese gepflegte Nichtraucher- und haustierfreie Wohnung ist leerstehend und kann sofort bezogen werden oder als Kapitalanlage sehr gut vermietet werden.

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

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 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 dieses Ensemble persönlich, kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

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

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

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](#)



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](#)



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

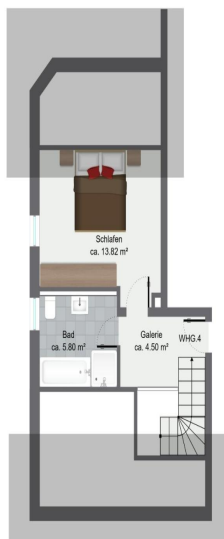


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

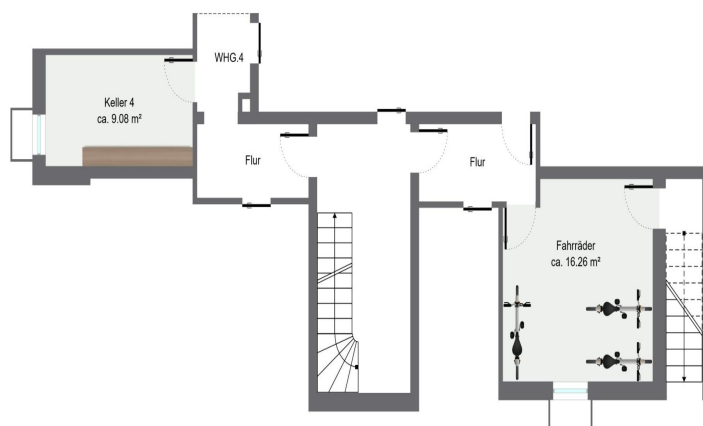
FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)