



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-69158

**Einfach Mehr: Gepflegtes EFH. Ruhige, sonnige Wohnlage.
Garage, Garten. 93342 Saal. Bezugsfrei.**

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

365.000,00 €

3,57 % inkl. 19% MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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	175,4 m²
Grundstücksfläche	710,0 m²
Gesamtfläche	260,4 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Bodenart	Fliesen, Kunststoff, Teppich, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.03.2035
Energiebedarf	369.7
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	03.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Sie wohnen in 93342 Saal an der Donau, Ortsteil Mitterfecking, im Landkreis Kelheim, Niederbayern, Bavaria, in einer gewachsenen Wohngegend. Distanz zu Nachbarn, Fernblick, sehr gute Infrastruktur, ideales Wohnen und Leben für alle Altersgruppen.

Die Wohnlage überzeugt mit großem Grundstück, Ruhe, Sonne, Nähe nach Saal a. d. Donau(ca. 2 km) und Autobahn A93(ca. 5 km).

Mit dem öffentlichen Bus, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreichen Sie schnell alle Teile von Saal mit Wochenmarkt, Kinderkrippe und Kindergärten, Geschäfte für das tägliche Leben, Banken, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Tankstelle, Restaurants, Dienstleistungen sowie namhafte Arbeitgeber.

Ihre Kinder erreichen mit dem Schulbus oder mit dem Fahrrad die Grund- und Mittel-Schulen Saal an der Donau. Gymnasien in 93309 Kelheim, 93326 Abensberg und 93352 Rohr sowie Regensburg mit Schul- bzw. Stadtbus.

Hallenbad, Freibad, diverse Freizeiteinrichtungen sowie die Nähe nach Kelheim runden bei perfekter Infrastruktur Ihr Zuhause in Saal an der Donau ab.

Im Nu erreichen Sie den Bahnhof von Saal an der Donau und fahren bequem mit dem Zug nach Regensburg und Ingolstadt(AUDI).

In ca. 5 Kilometern erreichen Sie die Autobahn A 93, BAB-Anschluss Hausen, Anbindung Regensburg/München. Rasch auf der Autobahn A 3 Richtung Nürnberg/Passau über das Regensburger Autobahnkreuz.

Über die Bundesstraße B 16 nach Abensberg, Ingolstadt(AUDI 70 km), Manching(Airbus und

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

Defense Space 47 km), Regensburg(Uni-Klinikum 20 km), Neutraubling, Obertraubling(BMW, Osram 24 km) und viele mehr.

Bundesstraße B 16 N nach Landshut, Dingolfing(BMW), Münchener Flughafen(62 km) u. a.

<https://www.saal-donau.de> - Gemeinde 93342 Saal

<https://www.kelheim.de> - 93309 Kelheim mit Landkreis

<https://vssaal.de> - Grund- und Mittelschule Saal

<https://www.donau-gymnasium.de> - Gymnasium Kelheim

<https://www.ukr.de> - Universität Klinikum Regensburg

<https://csl-kelheim.de> - Goldtal Klinik Kelheim

<https://fsv-kelheim.de> - Flugsportverein Kelheim

<https://etsi-airport.de> - Ingolstadt Manching Airport

93342 Saal an der Donau, eine intakte Gemeinde, hier wohnt man gerne, fühlt sich zuhause, hier grüßt man sich und hier lebt man gerne, mit seiner ganzen Familie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses solide wie charmante Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche mit sieben Zimmern und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ruhige Wohnlage in 93342 Saal an der Donau, Ortsteil Mitterfecking.

Ihre Kinder spielen sicher im eigenen großen Garten, das Grundstück bietet Ihnen mit insgesamt ca. 710 m² viel Freiraum viel die ganze Familie.

Erbaut im Jahr 1950, überzeugt das Haus mit durchdachtem Grundriss über 2 Wohn-Etagen, Anbau im Jahre 1974 mit Wohn-Zimmer, Wintergarten, Schlaf-Zimmer etc. Ein großer Keller und durch seinen großzügigen Garten mit großem Schuppen für Ihr Hobby u. a. runden das Platzangebot ab. Garten sowohl vor als auch seitlich und hinter dem Haus.

Im Erdgeschoss gibt es 2 Bäder, HWR, Küche, Wohn- und Schlafräume, Wintergarten u. a., sodass hier barrierefreies Wohnen für alle Altersgruppen möglich ist.

Im Obergeschoss finden Sie weitere Schlafräume, und auch die Möglichkeit auf eine Küche/Bad zu erweitern, sodaß hier im Haus die ganze Familie beisammen sehr gut wohnen kann. Reichlich Platz und moderne Heiztechnik finden sich im Kellergeschoss wider. Garage mit Platz davor für Ihren Fuhrpark. Auf dem großen Grundstück gibt es zudem noch die Möglichkeit weitere PKW-Stellplätze bzw. Platz für Garage-n zu schaffen.

Die Lage des Hauses ist besonders familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die fußläufig erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf sind ein Supermarkt und eine Apotheke in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal gewährleistet. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt Hausen zur A93 ebenfalls schnell erreichbar.

Kulturelle und sportliche Aktivitäten sind in der Umgebung vielfältig. Der Theaterspielkreis Saal und das Sportcenter bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Gemeinde 93342 Saal an der Donau überzeugt mit Kindergärten, Schulen, Bahnhof, Hallenbad, Freibad, diversen Restaurants u. a., welches diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Menschen aller Altersgruppen macht.

Das gepflegte Nichtraucher-Haus, frei von Haustieren, befindet sich in einer sonnigen sowie ruhigen Wohnlage, ist in gutem Zustand und kann sofort selbst bezogen oder als sichere Kapitalanlage 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

Ausstattung

Dieses solide und gepflegte sowie provisionsfreie Einfamilienhaus überzeugt mit großem Grundstück, durchdachtem Grundriss über 3 Etagen sowie Platz für die ganze Familie:

- Stein-Massiv-Haus
- Ruhige Wohnlage, lediglich Anwohner fahren hier
- Wenige Schritte bis zum Wald
- Distanz zur intakten Nachbarschaft
- Satteldach
- Biberschwanz-Dachziegel
- Baujahr 1950(Haupthaus)
- Anbau im Jahre 1974 mit Wohn-Zimmer, Wintergarten, Schlaf-Zimmer etc.
- Außenwände ca. 36,50 cm
- Neuer Außenanstrich im Jahre 2020
- Fenster 1974, Hartholz, Isolierverglasung
- Moderne Öl-Zentralheizung(Bj. 2000; Buderus Logano G115)
- Dach isoliert
- Großer Dachspeicher, gedämmt
- Haus unterkellert, trocken, mit Zugang Garten
- Wintergarten mit Schiebetüren und Zugang Garten
- Böden Haus: Fliesen, Teppich, Vinyl, Parkett
- Holzfenster, Isolierverglasung, Rolläden mechanisch
- Einzelgarage mit Platz für Fahrräder, Stauraum im Satteldach über der Garage
- Erdgeschoss: Hof, Garage, Hauseingang, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC mit Dusche und Fenster, Übergang Haus-Rückseite, Diele, Küche, Ess-Zimmer, Wohn-Zimmer, Wintergarten, Schlaf-Zimmer, Bade-Zimmer(Fenster, WB, Badewanne, Bidet), separates WC, Treppenaufgang OG, Kellertreppe mit Türe.
- Obergeschoss: 3 große und ein mittelgroßer Schlafrum
- Obergeschoss mit Dachschrägen-Speicher-Platz
- Kellergeschoss: Trocken, 2 große Lager-Räume, Heizraum, Öl-Lager
- Zugang Keller zum Garten
- Pflegeleichter Garten, keine Bäume
- Große Rasenfläche, Mähroboter gepflegt
- Großer Schuppen, Lager und Platz für Wohnwagen/Motorräder/Hobby-Werkstatt u. a.
- Nichtraucher-Haus, frei von Haustieren

Das Anwesen ist im ganzen Haus trocken und in einem gepflegten, guten Zustand, kann sofort selbst bezogen oder 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 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 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 kaufen und 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](#)



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](#)



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

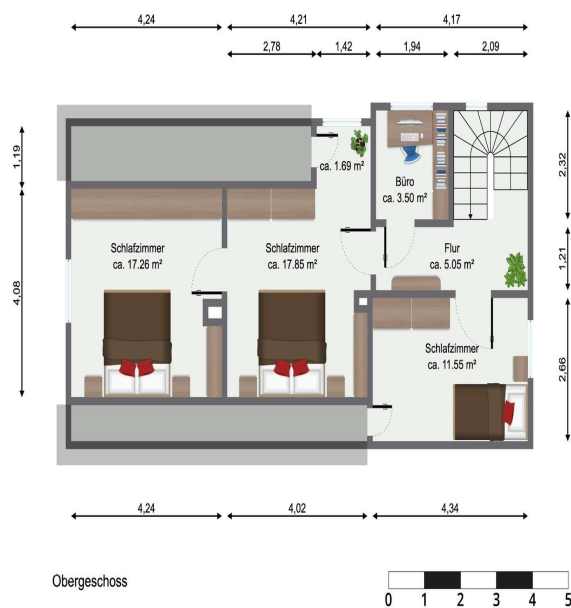
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

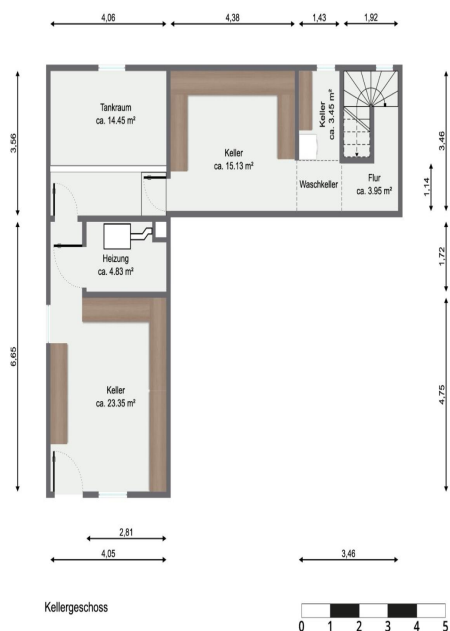


IMMOMANAGER

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](#)



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](#)