



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MH-69855

Einfach Mehr: Solides, gepflegtes 3-Familienhaus, Ruhige Sonnenlage. 3 Garagen. Vollwärmeschutz...

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

499.000,00 €

3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer 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	230,4 m²
Grundstücksfläche	761,0 m²
Gesamtfläche	360,2 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1967
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.05.2035
Energiebedarf	131,4
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	26.05.2025
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 erreichen im Nu sicher die nahe gelegene Jakob-Ihrler-Schule.

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 saniertes 3-Familienhaus ist unterteilt in 3 eigenständige, unabhängige Wohnungen, separate Strom-Wasser-Zähler etc.

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 dieses sanierte 3-Familienhaus für Familien, die alle unter einem Dach wohnen wollen oder auch als Mehr-Generationen-Haus oder interessant für Kapitalanleger, die hier ihr Kapital sicher anlegen und zeitnah neu vermieten wollen.

***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

Sie suchen ein Mehr-Familienhaus für Ihre ganze Familie oder ein Mehr-Generationen-Haus?

Verlieben Sie sich in dieses solide und gepflegte 3-Familienhaus in 93346 Ihrlerstein, Landkreis Kelheim, nahe Regensburg, Niederbayern.

Haus und Grundstück überzeugen mit absolut ruhiger und sonniger Wohnlage. Mitten im Bayerischen Ort Ihrlerstein wohnen Sie mit Groß & Klein, freuen sich über kurze sowie sichere Wege zu Kindergarten, Schulen, Einkaufen und Freizeitgestaltungen u. a.

Ihre PKW parken Sie bequem in den vorhandenen Garagen und auf Ihrem Grundstück, Besucher in der Straße. Ihre Kinder spielen sicher auf Ihrem Grundstück im eigenen Garten.

Das vollunterkellerte Haus bietet über insgesamt 4 Etagen viel Platz für die ganze Familie.

Im trockenen Keller befindet sich nicht nur die Heizung u. a., sondern auch Lagerräume und Räumlichkeiten für Hobby und Freizeit.

Die Wohnetagen überzeugen mit durchdachtem Grundriss.

Die Erdgeschoss-Wohnung und die Wohnung im 1. Obergeschoss haben Zugang zum Garten, die Wohnung im Dachgeschoss bietet Platz für Gäste, Büro oder dient Ihren Kindern als Spielplatz im Winter.

Das Haus ist mit einer modernen Öl-Zentralheizung, durchdachtem Grundriss, hellen Lichtachsen, modernen Bädern(EG und 1. OG), 2-fach-verglasten Fenstern, modernen Einbauküchen sowie neuem Vollwärmeschutz(komplette Außenfassade, 2025) und neuem Außenanstrich(2025) ausgestattet.

Das Anwesen in Ortslage 93346 Ihrlerstein kann zeitnah bezogen oder als sichere Kapitalanlage zeitnah neu vermietet werden.

Ausstattung

Dieses solide 3-Familienhaus in zentraler Ortslage in 93346 Ihrlerstein überzeugt mit:

- Stein-Massiv-Bauweise
- 4 Etagen
- voll unterkellert(trocken)
- 3 eigenständige Wohnungen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



- **absolut ruhige sowie sonnige Ortslage**
- **Fernblick**
- **Distanz zur intakten Nachbarschaft**
- **Großzügiges Grundstück mit 761 m²**
- **Wohnfläche insgesamt 230,44 m²**
- **3 Garagen mit zusätzlichem Lagerplatz**
- **Platz für Wohnwagen oder Wohnmobil oder Boot**
- **Nichtraucher-Haus**
- **Keine Haustiere**

- **Küche EG & 1. OG: Sanierung(2016)**
- **Neuer Hauseingang-Sicherheitstüre(2017)**
- **Neuer Hausfassade-Vollwärmeschutz(2025)**
- **Neuem Anstrich Hausfassade(2025)**
- **Ab- und Zu-Wasser(2016)**
- **Heizkörper teilweise erneuert(2016)**
- **Dachfenster erneuert(2025)**
- **Fenster: 2-fach-verglast, Kunststoff, weiß(2005-2010)**
- **Dach isoliert(2018, Styrodur-Platten plus Thermofolie)**
- **Böden: Fliesen, Parkett, Laminat**
- **Gartenhäuschen**

- **Erdgeschoss-Wohnung, über lediglich 2 Stufen zu erreichen:**
3-Zimmer-Küche-Badezimmer, ca. 81,45 m².
Wohnzimmer 21,65 m², Küche 5,68 m², Badezimmer 7,20 m², Flur 6,05 m², Badezimmer 7,44 m², Flur 7,20 m², Loggia-Terrasse(3,22 x 5,70 = 18,35 m²), Treppe zum Gartenanteil(100 m²) - Grundriss s. Anlage

- **1. Obergeschoss-Wohnung: 3-Zimmer-Küche-Badezimmer. ca. 81,45 m².**
Wohnzimmer 21,65 m², Küche 5,68 m², Badezimmer 7,20 m², Flur 6,05 m², Badezimmer 7,44 m², Flur 7,20 m², Loggia-Balkon(3,22 x 5,70 = 18,35 m²), Gartenanteil (100 m²) - Grundriss s. Anlage

- **Dachgeschoss-Wohnung: 3-Zimmer-Küche-Badezimmer. ca. 67,54 m².**
Schlafzimmer 16,66 m², Kinderzimmer 10,30 m², Wohnzimmer 21,65 m², Küche 5,68 m², Badezimmer 7,20 m², Flur 6,05 m² - Grundriss wird nachgereicht

- **Kellergeschoss: ca. 79,78 m².**
Keller 1 ca. 17,55 m², Keller 2 ca. 10,85 m², Keller 3 ca. 21,23 m², Wasch-Raum mit Dusche/WC 9,42 m², Heiz-Raum 6,97 m², Öltank-Raum 5,66 m², Flur ca. 7,05 m². Treppe zum Erdgeschoss - Grundriss s. Anlage



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- 3 Garagen mit Lagerfläche: ca. 50 m².
- Grundstücks-Zufahrt mit Hof und Platz für weitere Fahrzeuge
- 2025 erfolgt der Ausbau zum Glasfaseranschluss. Dazu wurde das Haus angemeldet.

Dieses 3-Familienhaus mit großem Grundstück überzeugt alle Altersgruppen, selbst zeitnah einziehen oder dieses schmucke Ensemble als sichere Kapitalanlage vermieten.

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

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.

Auf www.falcfinance.de können Sie sich Ihre individuelle Finanzierung berechnen lassen, Ihre Finanzierungsbestätigung sowie Ihren persönlichen Kredit zeitnah erhalten. Unsere Finanzexpertin, Frau Vanessa Vouilleme, Telefon 0151-70182238, freut sich auf Ihren Anruf.

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](#)



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

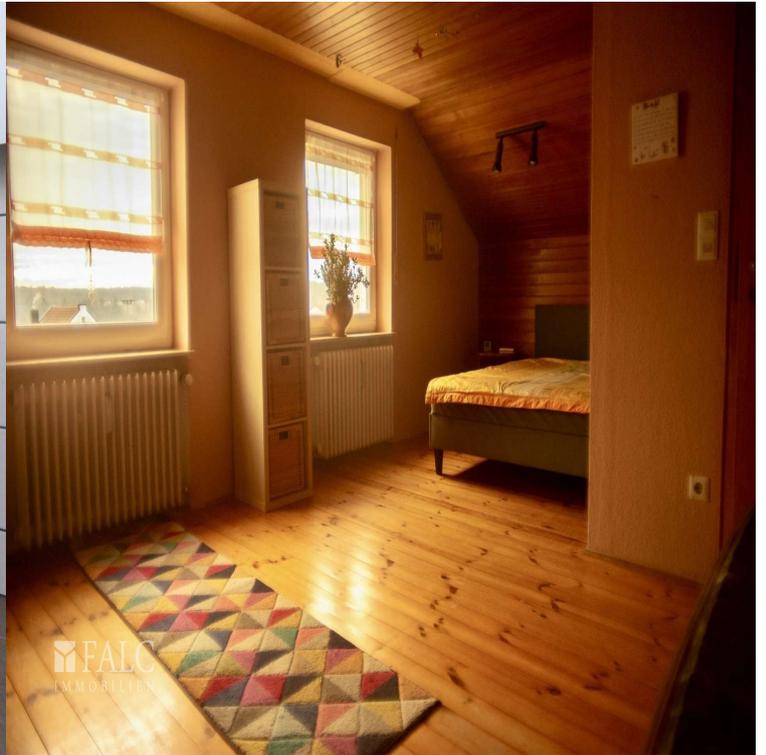
[Online ansehen](#)



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



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

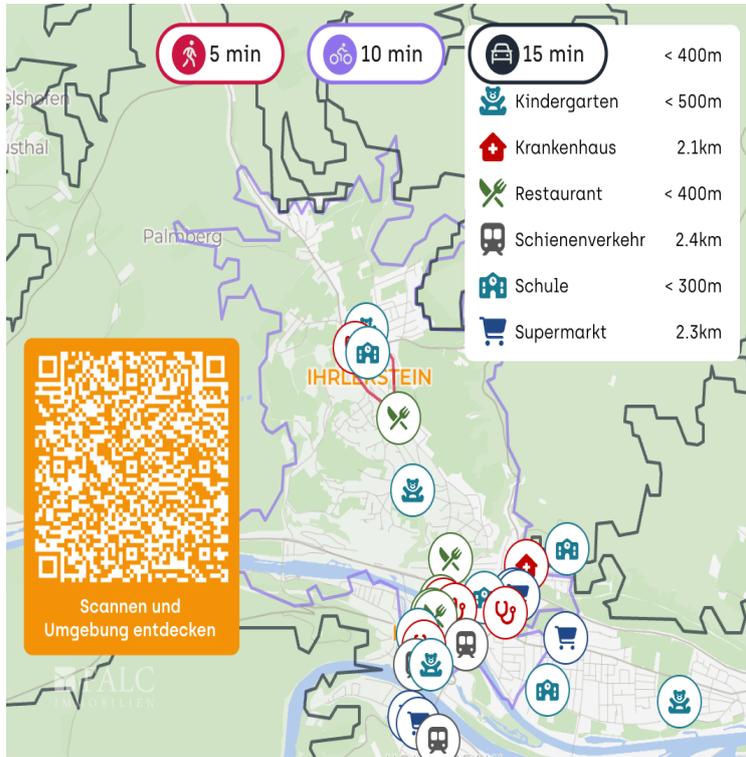
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)