



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MH-70987

**Einfach Mehr:**  
**Top-Lage-Zustand-3-Zimmer-Erdgeschoss-Garten-Wohnung. Zum 01.10.2025 Bezugsfrei.**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 310.000,00 €

**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>73,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>95,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>125,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.09.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>160 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.09.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Ihr Zuhause liegt in 93077 Bad Abbach, Niederbayern, Kurort, nahe(ca. 10 km)Regensburg.***

***Sie wohnen hier ruhig am Ende einer Sackgasse, ein kleiner Weg führt Sie ein paar wenige Gehminuten zum Einkaufen von A bis Z.***

***Hier wohnen Sie in einer sogenannten Guten Wohnlage, in einer sehr gepflegten, kleinen Wohnanlage(4 Wohneinheiten), hausmeistergepflegt zu jeder Jahreszeit.***

***Über die Bundesstraße B 16 oder über die Autobahn A 93 mit Autobahnausfahrt Bad Abbach erreichen Sie den an der Donau gelegenen Kurort.***

***Hier in der Marktgemeinde Bad Abbach wird Ihnen viel geboten. Ein Ort zum Wohlfühlen für Groß und Klein.***

***Wohnen und Leben in einem Ort, der Ihnen und Ihrer Familie vieles bieten kann. Unweit von Regensburg, eine Oase für Körper, Geist und Seele.***

***Einkaufen bei namhaften Discountern sowie in vielen Geschäften nahe zur Wohnung, sehr gute Ärzteversorgung, radeln, sporteln und spazieren gehen an der Donau, Thermalbad mit Sauna und vieles mehr bietet Ihnen dieser Ort. Zu Fuß zum Einkaufen, Arzt, Apotheke und vielem mehr.***

***Asklepios Klinikum mit Zentrum für Rehabilitation Bad Abbach ca. 3,8 km.***

***Hier wohnt man gerne. Mehrere Kindergärten und Schulen direkt im Ort. Kurhaus, Kurpark, Sport- und Freizeitinsel mit Freibad. Tennis- und Squash 3 Minuten zu Fuß. Golfplatz Deutenhof ca. 5,0 km. Spazierengehen in der nahen Natur.***

***Alle Geschäfte fürs tägliche Leben inklusive großem Supermarkt, Banken, Ärzte unterschiedlicher Fachgruppen, Apotheke u. a. erreichen Sie in wenigen Schritten zu Fuß oder im Nu mit dem Elektro-Fahrrad/PKW/Stadtbus.***

***[www.bad-abbach.de](http://www.bad-abbach.de)***

***[www.kelheim.de](http://www.kelheim.de)***

***[www.regensburg.de](http://www.regensburg.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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Verlieben Sie sich in diese 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in ruhiger sowie guter Wohnlage in 93077 Bad Abbach, ein paar wenige Kilometer von Regensburg entfernt.***

***Die Wohnung in einer kleinen Hausgemeinschaft mit nur insgesamt 4 Wohneinheiten wird Sie begeistern, interessanter Grundriss für ein (Ehe-)Paar oder eine Familie mit Kind.***

***Sie parken Ihre PKWs direkt am Haus auf Ihren beiden überdachten Stellplätzen, gehen trockenen Fußes zum Hauseingang.***

***Haus und Wohnung sind in Top Zustand in einer Guten Wohnlage in 93077 Bad Abbach, hier wohnt man ruhig in intakter Nachbarschaft, sonnig und ist im Nu beim Einkaufen, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Wald und vielem mehr in Bad Abbach, einem Ort mit top Infrastruktur nahe Regensburg.***

***Im Verkaufspreis der für Sie provisionsfreien 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit durchdachtem Grundriss sind 2 überdachte PKW-Stellplätze, eine West-Terrasse mit ca. 11 m<sup>2</sup>, ein großer Garten sowie ein Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> inklusive.***

***Die Wohnung ist derzeit noch bis zum 30.09.2025 vermietet, der Mieter zieht bis zu diesem Datum aus, sodaß Sie am 01.10.2025 selbst einziehen oder vermieten können.***

**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

## **Ausstattung**

**Die Erdgeschoss in ruhiger Wohnlage überzeugt mit durchdachtem Grundriss in kleiner Hausgemeinschaft mit insgesamt 4 Wohneinheiten.**

- Erdgeschoss-Wohnung
- 2 PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung/Garten
- Pflegeleichter Garten mit Rasen, Hecke, zusätzlicher Garten-Türe
- Keine Hanglage
- Nichtraucher-Wohnung
- 3-Zimmer-Küche-Badezimmer-2 Schlafzimmer, Terrasse-Garten, 2 PKW-Stellplätze
- Badezimmer mit Fenster, 2025 erneuert, Duschbad
- Fenster Kunststoff, weiß, 2-fach-verglast, Rollläden manuell
- Wohnungs-Eingang, Diele mit Garderobe, Badezimmer, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse über Wohnzimmer und Eltern-Schlafzimmer zu erreichen, Garten mit Hecke
- Böden: Fliesen, Laminat
- Kellergeschoss: Hauswirtschaftsraum, ca. 16,12 m<sup>2</sup>. Fahrradkeller, ca. 22 m<sup>2</sup>. Eigener Keller ca. 11,74 m<sup>2</sup>.

**Bezüglich der Renovierungen:**

**Aktuell sind keine anstehenden Renovierungen bekannt.**

**Die vergangenen Reparaturen:**

**2011: Außenputz erneuert**

**2019: Neue Dachfenster gesamtes Haus, Neuer Fassadenanstrich**

**2023/2024: Zentrale Wasser-Entkalkungsanlage eingebaut**

**2025: Neues Badezimmer in dieser Erdgeschosswohnung**

**Im Haus ist die Wohnung darüber, Maisonetten-Wohnung, ebenso zu kaufen, s. Immobilienscout24 Scout-ID: 159930658.**

**Diese top gepflegte, für Sie provisionsfreie Wohnung in 93077 Bad Abbach eignet sich als sichere Kapitalanlage oder zum Selbstbezug für Singles, Paare oder eine Familie mit Kind.**

**Die Wohnung ist derzeit noch bis zum 30.09.2025 vermietet, der Mieter zieht bis zu diesem Datum aus, sodaß Sie am 01.10.2025 selbst einziehen oder vermieten können.**

**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

### **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](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 wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen dieses Ensemble persönlich, kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin.***

***Auf [www.falcfinance.de](http://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](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)

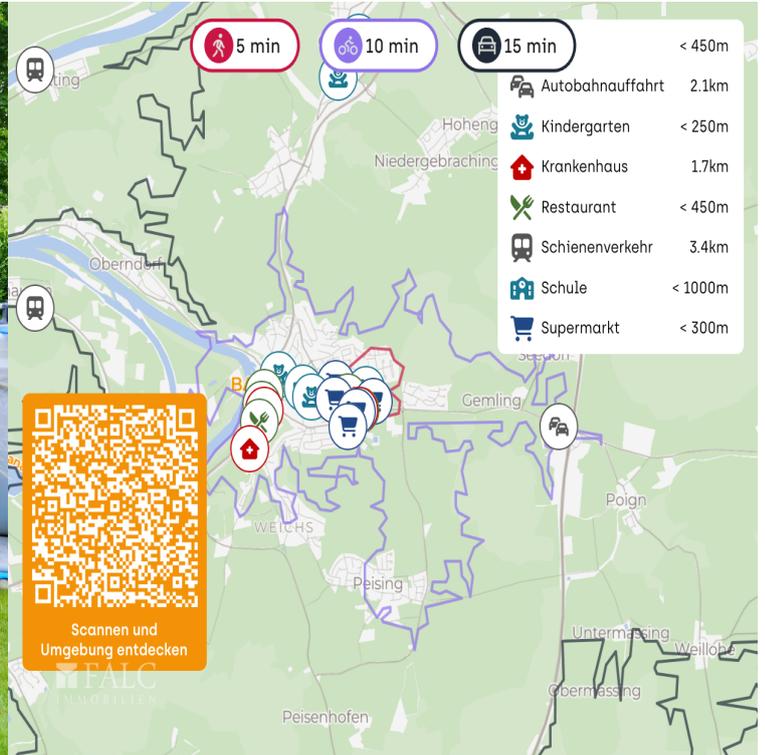
[Online ansehen](#)



# 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



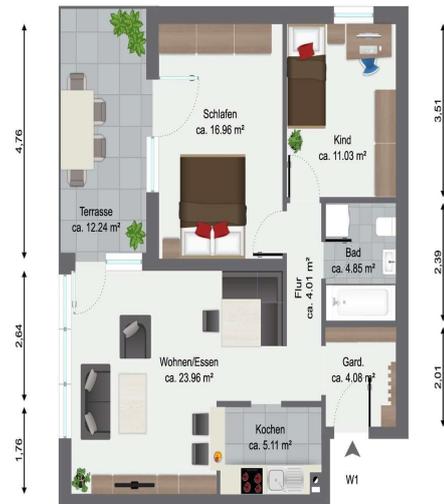
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

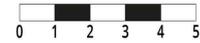
Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



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](#)