



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-71042

Einfach Mehr:
Top-Lage-Zustand-3-Zimmer-Maisonetten-Wohnung, 2 Bäder,
West-Balkon, PKW-Stellplatz.

Eckdaten

Kaufpreis 295.000,00 €

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	94,7 m²
Nutzfläche	117,5 m²
Gesamtfläche	132,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster, Wanne
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.09.2028
Energiekennwert	160 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	24.09.2018
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

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, 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/Stadtbuss.

www.bad-abbach.de

www.kelheim.de

www.regensburg.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

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

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

Sie parken Ihren PKW direkt am Haus auf Ihrem überdachten Stellplatz, gehen trockenen Fußes zum Hauseingang.

Haus und Maisonetten-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-Maisonetten-Wohnung mit durchdachtem Grundriss sind 1 überdachter PKW-Stellplatz, ein West-Loggia-Balkon mit ca. 6,59 m² sowie ein Kellerabteil mit ca. 16,12 m² inklusive.

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

Diese top-gepflegte Maisonetten-Wohnung, beginnend im 1. Obergeschoss, in ruhiger Wohnlage, überzeugt mit durchdachtem Grundriss in kleiner Hausgemeinschaft mit lediglich 4 Wohneinheiten.

- Maisonetten-Wohnung mit 2 Wohn-Etagen
- 1 PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Loggia-Balkon, ca. 6,59 m²
- Nichtraucher-Wohnung
- 3-Zimmer-Küche-Wohnzimmer, Loggia-Balkon, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, eigener Keller, PKW-Stellplatz
- Badezimmer 1: Dusche, Badewanne, WC, Fenster
- Badezimmer 2: Dusche, WC, Fenster
- Fenster Kunststoff, weiß, 2-fach-verglast, Rollläden manuell
- Dachfenster erneuert, weiß, Kunststoff, 2-fach-verglast
- Wohnungs-Eingang, Diele mit Garderobe, Badezimmer, separate Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Schlafzimmer, West-Loggia-Balkon über Wohnzimmer zu erreichen, Maisonetten-Zimmer(2 Dachfenster) und 2. Badezimmer(Dachfenster). Wendeltreppe.
- Böden: Fliesen, Laminat
- Kellergeschoss: Hauswirtschaftsraum, ca. 16,12 m². Fahrradkeller, ca. 22 m². Eigner Keller ca. 16,12 m².

Die Nettokaltmiete beträgt ab 01.08.2025 €624 + €260 Nebenkosten = €884 warm.

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

Im Haus ist die Wohnung darunter, Erdgeschoss-Wohnung, ebenso zu kaufen.

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.

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

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

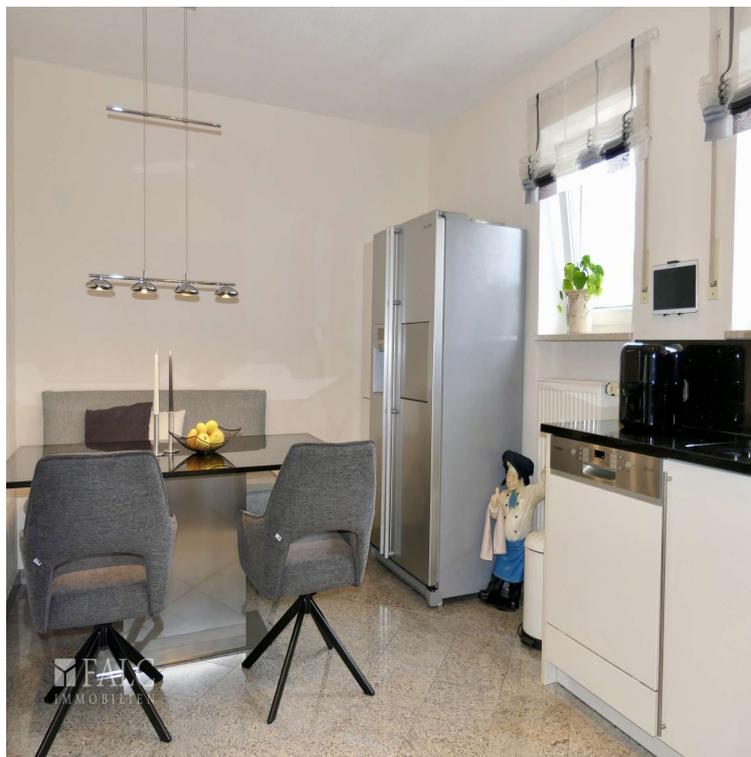
[Online ansehen](#)



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

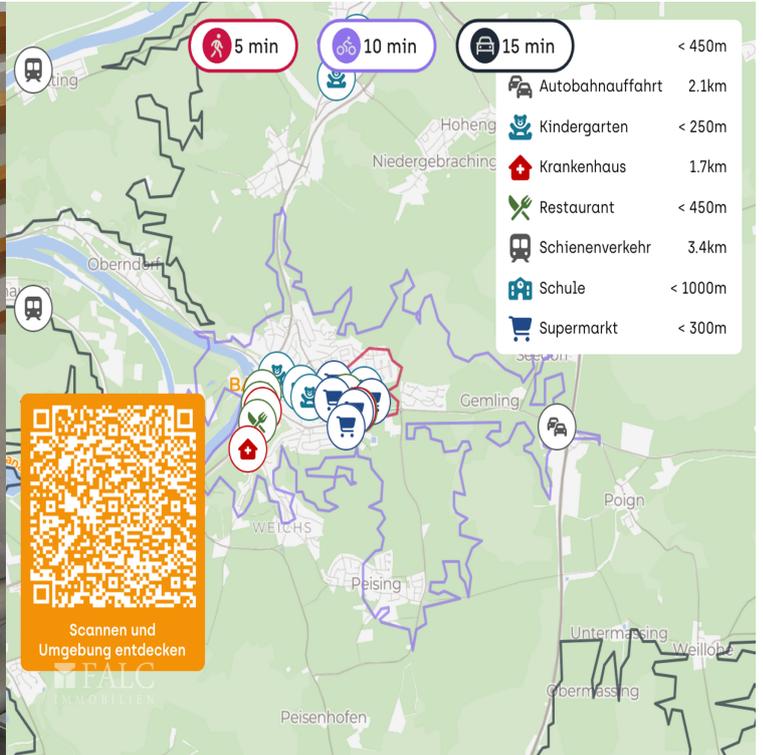
[Online ansehen](#)



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



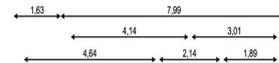
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

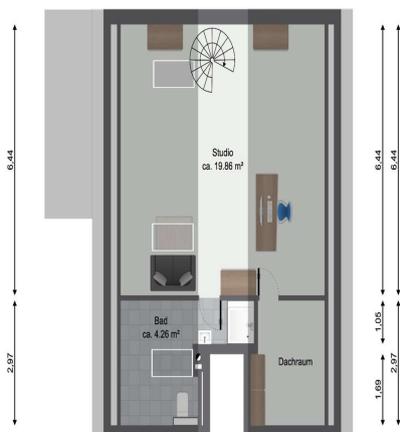
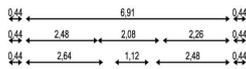


WP Immo Manager

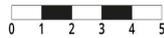
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



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](#)