



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-MH-71162

Einfach Mehr: 4-Parteien-o.-Mehr-Generationenhaus, Garten, 6 Garagen, Nebengebäude, Teich, PV-Anlage

Eckdaten

Kaufpreis	580.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.100,00 €
Provision	3,57 % inkl. 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	412,5 m²
Grundstücksfläche	1.398,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Schlafzimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff, Teppich, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Wintergarten	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

11.08.2035

215.9

Öl

G

12.08.2025

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die ideal für junge Familien ist. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Schritten erreichbar, was den täglichen Pendelverkehr und die Fahrt für Kinder zur Schule erleichtert.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zum Kindergarten sowie Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Ein Kindergarten befindet sich nur wenige Schritte entfernt, während die nächste Schule ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt. Dies ermöglicht einen stressfreien Start in den Tag für Eltern und Kinder.

In der Freizeit können sich Kinder auf einem nahegelegenen Spielplatz und in der Natur austoben, welche bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung für Groß & Klein.

Die Anbindungen an die Autobahn(A3), Regensburg/Nürnberg, Autobahnanschlüsse Laaber(ca. 3 km) und Nittendorf(ca. 5 km) ist sehr günstig, was Ausflüge in die Umgebung oder den Weg zur Arbeit erleichtert. Der nächste Flughafen(Nürnberg) ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Reisende attraktiv macht.

Die Gegend zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus, was auf eine stabile und gepflegte Nachbarschaft hinweist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist großzügig bemessen, was auf ein komfortables Wohnumfeld schließen lässt.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und familienfreundlichen Einrichtungen, die das Leben für (junge) Familien angenehm und unkompliziert gestalten.

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 dieses Anwesen mit 4 eigenständigen Wohnungen, ideal für eine Groß-Familie, Mehr-Generationen-Haus, Wohnen & Arbeiten oder als solide Kapitalanlage zum Vermieten der einzelne Wohnungen, der Garagen und des Nebengebäudes.

Bei Kauf des Hauses können 3 der 4 Wohnungen entweder sofort selbst bezogen werden oder sofort neu vermietet werden. Die 4. Wohnung ist vermietet.

Dieses großzügige Haus aus dem Jahr 1960(2 Wohnungen), Wohnanbau 1974(2 Wohnungen), bietet auf 412 m² Netto-Wohnfläche und 14 Zimmern viel Platz für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, von dem die einzelnen Wohn- und Schlafräume sowie Küche mit Ess-Zimmer zu erreichen sind. Hier sorgt ein Holzofen für eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für Kochbegeisterte und bietet viel Stauraum sowie hochwertige Geräte. Wohnküche mit Zugang eines weiteren Schlafzimmers, Wintergarten und Garten.

Der Wohnbereich, Holzofen vorhanden, ist hell und geräumig, ideal für entspannte Abende mit der Familie. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die einen schönen Blick auf den gepflegten Garten bietet. Der Garten selbst ist ein Paradies für Kinder und lädt zum Spielen und Entspannen ein. Bei der Wohnküche gibt es ein Schlafzimmer mit Zugang Garten, und über die Wohnküche gelangen Sie in den Wintergarten und Garten.

Trotz der Energieeffizienzklasse G bietet das Haus durch seine solide Bauweise und die gute Raumaufteilung viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein ideales Zuhause für Familien, die viel Platz und Komfort suchen.

2 aneinander gebaute Häuser mit insgesamt 4 eigenständigen Wohnungen in guter bis sehr guter Ausstattung, 6 Garagen, Nebengebäude mit 2 großen Garagen-Hallen für PKW, Wohnmobil etc. und großes Holzlager. PV-Anlage mit Wechselrichter, Zisterne, Holzlege und vieles mehr.

Neu erstellte sowie bemasste Architekten-Grundrisse mit Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen vor.

Einziehen und Wohlfühlen, für eine große Familie oder sehr gut als Mehr-Generationen-Haus zu nutzen. Top Infrastruktur, nahe Regensburg. Ruhige Ortslage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

- Solides EFH mit 4 Wohnungen(alle mit eigenem Eingang)
- lediglich 1 Nachbar
- Grundstück 1398 m²
- Wohnfläche: 412,52 m²
- Anzahl der Zimmer: 14
- Stein-Massiv
- Wandstärke ca. 36,50 cm
- Satteldächer(Kaltdach, isoliert)
- Baujahr Haupthaus: 1960
- Anbau Nebenhaus: 1974
- 1 Balkon vorhanden
- Garten vorhanden
- Gäste-WC vorhanden
- 3 Moderne Einbauküchen
- Vier Küchenbereiche
- 5 Bäder
- Öl-Zentralheizung(2011)
- 5 Heizöl-Kunststoff-Tanks(gesamt ca. 10.000 Liter)
- 2 Holzöfen, Kachelofen - entsprechen den gesetzlichen Anforderungen
- Großes Holzlager, randvoll mit Holz zum Heizen
- Lagerräume
- Mehrere Wohnbereiche mit 2 Holzöfen und Kachelofen
- Böden: Laminat-, Fliesen, Teppich, PVC
- Fenster: 2-fach-verglast, Kunststoff, weiß
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Wintergarten mit große Schiebe-Türe zur Terrasse/Garten
- Großes Nebengebäude mit 2 getrennten hohen Garagen(PKW und Wohnmobil, Starkstrom), eigene Zufahrt. Großes Lager im Obergeschoss. Fläche für zusätzliche PV-Anlage mit Süd-Ausrichtung vorhanden.
- Zisterne
- 4 Garagen(1 davon mit Grube) mit elektrischem Tor(Kunststoff) beim Haus plus
- 2 Garagen im Hof - 6 Garagen zusammen ca. 105,82 m² Nutzfläche
- PKW-Stellplätze im Grundstück
- PV-Anlage(nach Süden ausgerichtet) mit Wechselrichter
- Haus komplett trocken, keine Feuchtigkeit, kein Schimmel
- Nichtraucher, sehr gepflegt
- Mehr-Generationen-Haus-Nutzung aufgrund der 4 einzelnen Wohnungen möglich
- Kein Reparaturstau



- Alle 4 Wohnungen mit eigenem Eingang
- Solide Kapitalanlage
- Erzielbare Netto-Kaltmiete des gesamten Areals ca. € 4.500 pro Monat zuzüglich Ertrag der PV-Anlage.

- Bei Kauf des Hauses können 3 der 4 Wohnungen entweder sofort selbst bezogen werden oder sofort neu vermietet werden. Die 4. Wohnung ist vermietet.

**Wohnung 1 - Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 119,42 m²/Nutzfläche ca. 8,98 m²
sofort bezugsfrei**

4-Zimmer, davon 3-4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohn-Ess-Küche, Moderne EBK, Badzimmer(Dusche, Badewanne, WC, WB, Fenster), HWR, Speis, Wintergarten mit Zugang Garten mit Teich, Hof etc. - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Yesm>

**Wohnung 2 - 1. Obergeschoss: Wohnfläche ca. 71,07 m²/Nutzfläche ca. 3,87 m²
sofort bezugsfrei**

komplett 2020 renoviert. 3,5-Zimmer, Küche mit neuwertiger EBK, modernes Duschbad. Speis. - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/ksBo>

**Wohnung 3 - 1. Obergeschoss: Wohnfläche ca. 122,04 m²/Nutzfläche ca. 31,81 m²
vermietet**

4-Zimmer, Küche mit EBK, Kachelofen im Wohnzimmer, Großer Süd-Loggia-Balkon, Speis. Großer Keller mit HWR(Dusche, WC, Fenster). (€ 400 kalt)

- Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Pv2c>

**Wohnung 4 - 2. Obergeschoss: Wohnfläche ca. 99,99 m²/Nutzfläche ca. 3,20 m²
sofort bezugsfrei**

4-Zimmer, Küche mit neuwertiger EBK, Badezimmer(Badewanne, WC, WB, Fenster). Teilweise Sichtbalken. Speis. - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/8fyl>

...

- Gartenfläche mit ca. 1.000 m²
- separates Nebengebäude(EG & OG), Platz für Hobby-Werkstatt plus Garage/Halle mit ca. 141,90 m² für z. B. Wohnmobil. Platz für zusätzliche PV-Anlage
- Holzlege ca. 19,57 m²
- 6 Garagen insgesamt auf dem Grundstück
- Zufahrt/Pflaster: 156,23 m²
- Ruhige Wohnlage
- Kindergarten fußläufig
- Bushaltestelle fußläufig



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Autobahnanschlüsse Laaber ca. 3 km/Nittendorf ca. 5 km

Verlieben Sie sich in dieses Anwesen mit 4 Wohnungen, ideal für eine Groß-Familie, Mehr-Generationen-Haus, Wohnen & Arbeiten oder als solide Kapitalanlage zum Vermieten der einzelnen Wohnungen und Halle.

Neue Architekten-Grundrisse mit Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen vor.

Im Kaufpreis dieses soliden und interessanten Hauses mit 4 Wohnungen, 458 m² Wohnfläche(plus Nutzfläche) und Grundstück 1398 m², sind 3 modernen Einbauküchen, 2 moderne Holzöfen, 1 Kachelofen, der pflegeleichte Garten mit Teich, 6 Garagen, das große Nebengebäude mit großen Holzschuppen(gefüllt) sowie die PV-Anlage im Kaufpreis enthalten.

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, bitte senden Sie uns vorab Ihre Finanzierungsbestätigung/Bonitätsnachweis per email zu.

Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an oder nutzen Sie den QR-Code in dieser Anzeige.

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



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

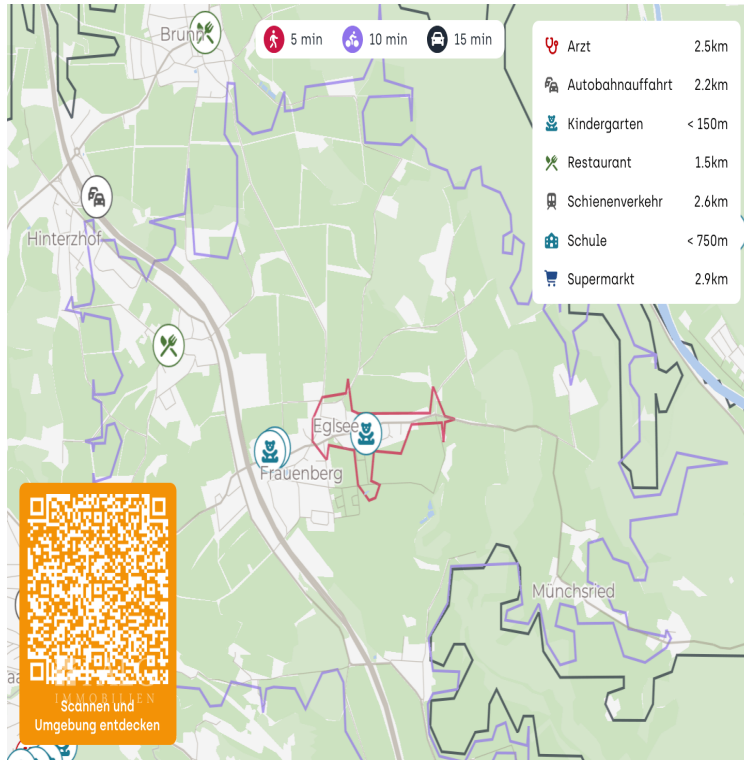
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | 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

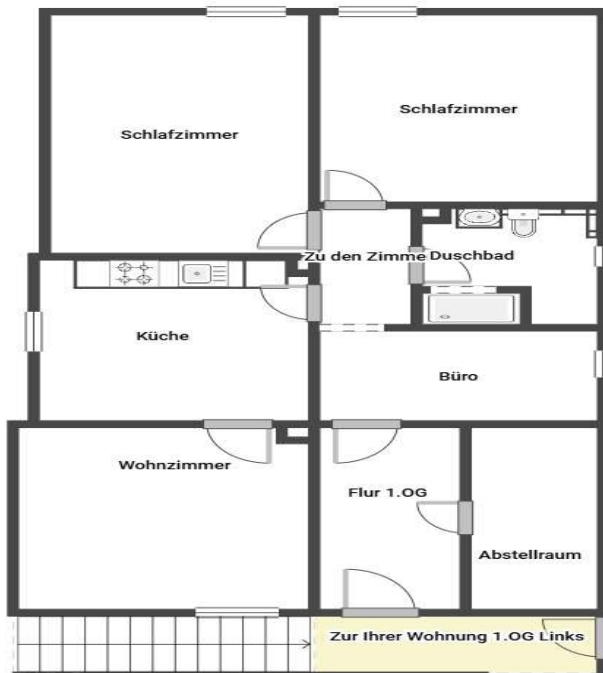
[Online ansehen](#)



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

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](#)