WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import









Objektnummer FALC-MH-71162

Einfach Mehr: EFH(=MGH) mit 4 Wohnungen, 8 Garagen, Nebengebäude, Garten, Teich, PV-Anlage u. a.

Eckdaten

Kaufpreis pro m² Provision 645.000,00 € 1.408,00 €

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche Grundstücksfläche Anzahl Zimmer Anzahl Schlafzimmer Anzahl Badezimmer Anzahl Stellplätze

Anzahl Balkone Anzahl Terrassen Baujahr

Zustand Ausstattungskategorie

WG-Geeignet

Bad Küche Bodenart Kamin Heizungsart

Heizungsart Befeuerung Stellplatzart Gartennutzung Barrierefrei

Wintergarten Abstellraum Gäste-WC 458,0 m²

1.398,0 m²

14,0 9,0 5,0 8,0 1,0

1960

Modernisiert Standard

Dusche, Wanne, Fenster

Einbauküche

Fliesen, Kunststoff, Teppich, Laminat

Zentral Öl

Garage, Außenstellplatz

Energieausweis

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

WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 11.08.2035

Energiebedarf 215.9
Energieträger Öl

Energieeffizienzklasse G

Ausstelldatum 12.08.2025 Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

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 etwa 5 Metern erreichbar, was den täglichen Pendelverkehr 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 Anbindung an die Autobahn(A3), Regensburg/Nürnberg, ist ebenfalls 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

WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses EFH mit 4 Wohnungen, ideal für eine Groß-Familie, Mehr-Generationen-Haus oder als solide Kapitalanlage.

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, Wohnanbau 1974, bietet auf 458 m² Wohnfläche und 14 Zimmern viel Platz für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier sorgt ein Holzofen für eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für Kochbegeisterte und bietet viel Stauraum sowie hochwertige Geräte.

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.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus verfügt über ein Gäste-WC und mehrere Badezimmer, die modern ausgestattet sind. Im Keller finden Sie zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit, einen Hobbyraum einzurichten.

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.

Einfamilienhaus mit 4 separaten Wohnungen in guter bis sehr guter Ausstattung, 6 Garagen, Nebengebäude mit 2 Garagen-Hallen für PKW, Wohnmobil etc. und großes Holzlager. PV-Anlage mit Wechselrichter und vieles mehr.

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Solides EFH mit 4 Wohnungen(alle mit eigenem Eingang)
- Grundstück 1398 m²
- Wohnfläche: 458 m²
- Anzahl der Zimmer: 14
- Stein-Massiv
- Wandstärke ca. 36,50 cm
- Satteldach(Kaltdach, isoliert)
- Baujahr: 1960
- Anbau: 1974
- Balkon vorhanden
- Garten vorhanden
- Gäste-WC vorhanden
- Moderne Einbauküchen
- Vier Küchenbereiche
- 5 Bäder
- Öl-Zentralheizung(2011)
- 5 Heizöl-Kunststoff-Tanks(gesamt ca. 10.000 Liter)
- Holzöfen
- Großes Holzlager
- Lagerräume
- Mehrere Wohnbereiche mit Holzofen
- Böden: Laminat-, Fliesen, Teppich, PVC
- Fenster: 2-fach-verglast, Kunststoff, weiß
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Wintergarten mit große Schiebe-Türe
- Großes Nebengebäude mit 2 getrennten hohen Garagen(PKW und Wohnmobil, Starkstrom), eigene Zufahrt. Großes Lager im Obergeschoss
- 6 Garagen
- PKW-Stellplätze im Grundstück
- PV-Anlage(nach Süden ausgerichtet) mit Wechselrichter
- 6 Garagen
- PKW-Stellplätze im Grundstück
- Haus komplett trocken, keine Feuchtigkeit, kein Schimmel
- Nichtraucher, sehr gepflegt,
- Mehr-Generationen-Haus-Nutzung möglich
- Solide Kapitalanlage
- Kein Reparaturstau
- Alle 4 Wohnungen mit eigenem Eingang

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- 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: ca. 100 m²

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.

Wohnung 2 - 1. Obergeschoss: ca. 89 m²

komplett 2020 renoviert. 3,5-Zimmer, Küche mit neuwertiger EBK, modernes Duschbad. Speis.

Wohnung 3(vermietet) - 1. Obergeschoss: ca. 120 m²

4-Zimmer, Küche mit EBK, Kachelofen im Wohnzimmer, Großer Süd-Loggia-Balkon, Speis. Großer Keller mit HWR(Dusche, WC, Fenster). (€650 kalt. €50 Garage. €150 NK)

Wohnung 4 - 2. Obergeschoss: ca. 120 m²

Sanstige üche mit neuwertiger EBK, Badezimmer(Badewanne, WC, WB, Fenster). Teilweise Sichtbalken. Speis. 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 Start plus Garage/Halle für 2. B.)-Werte Worm filosof van gemals Angaben des Verkäufers.

- 6 Garagen auf dem Grundstück Auf unser Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum - Kunige Wohllage einen den Opling Suchauftrag bereit, zudem finden Sie viele andere nützliche Informationen für Eaufinteressenten sowie Eigentümer, Mieter und Kapitalanleger.

- Autobahnanschluss ca. 2 km Sie wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen dieses Ensemble persönlich kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wehr-Generationen-Haus oder als solide Kapitalanlage. Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an dieses soliden und interessanten Hauses mit 4 Wohnungen, 458 m² Wohnfläche und

Hil Kauffreiß dieses soliden und interessanten Hauses mit 4 Wohnungen, 458 m² Wohnfläche und Grundstück 1398 m², sind 3 Einbauküchen, 2 moderne Holzöfen, 1 Kachelofen, der pflegeleichte Gertein Mit Pfleger und wollen vermieren Gerne und wollen vermieren Holzschuppen (gefüllt) sowie die FV-Amage im Kaufpreis enthalten.

Wir freuen uns auf Sie. Ihr FALC Immobilien Matthias Heimel Kelheim und Team.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

