



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-72084

Einfach Mehr: Top gepflegtes EFH in bester, ruhiger Wohnlage in 93326 Abensberg-Aumühle. Bezugsfrei.

Eckdaten

Kaufpreis

590.000,00 €

Provision

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	160,0 m²
Grundstücksfläche	864,0 m²
Gesamtfläche	273,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2012
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.07.2035
Energiekennwert	198,59 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	24.07.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Ihr Zuhause ist in ruhiger Wohnlage in 93326 Abensberg, Ortsteil Aumühle, in einer ruhigen 30-er-Zone-Straße, gelegen.

Hier wohnen Sie ideal, im Ortsteil Aumühle, ruhig, lediglich die Anwohner fahren hier.

Mit dem PKW sind Sie rasch auf der Bundesstraße B 16, B 299 und B 300, in wenigen Minuten(ca. 15 km) mit dem Auto auf der Autobahn A 93, Richtung Regensburg und München. Flughafen München ca. 65 km. Rasch in Regensburg, Ingolstadt, München.

Abensberg bietet Ihnen einen eigenen Bahnhof, Zugverbindung Regensburg-Ingolstadt, Sie z. B. direkt mit dem Zug in die AUDI fahren können.

In Abensberg selbst finden Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufen, namhafte Arbeitgeber, Ärzte unterschiedlicher Fachgruppen, Prälat-Michael-Thaller-Schule und vieles mehr.

Im Nu am Bahnhof, Senioren-Wohnheim, Einkaufen, Kino, Ärzte, Banken, Altstadt, Schwimmbad, Hundertwasser-Turm, Weihnachtsmarkt u. a.

In der nahen Umgebung sind Bad Gögging(Kurort, Thermalbad, Golf-Platz), diverse Sport- sowie Freizeiteinrichtungen(im Nu z. B. beim Tennisplatz Abensberg West u. a.).

Hier wohnen Sie im schönen Abensberg, Landreis Kelheim, Niederbayern, das Ihnen einen hohen Lebensstandard bei sehr guter Infrastruktur und Sicherheit bietet.

<https://www.abensberg.de>

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

<https://www.kelheim.de>
<https://www.falcimmo.de>
<https://www.realschuleabensberg.de>
<https://www.donau-gymnasium.de>
<https://www.jngrohr.de>
<https://etsi-airport.de>
<https://www.airbus.com>

Lage, Zustand, Ausstattung, Ruhe, Sonne, Distanz zur intakten Nachbarschaft und vieles mehr dieses architektonischen Meisterwerks werden Sie so schnell nicht wieder finden, lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen.

Verlieben Sie sich in Ihre "Eigene Insel" in 93326 Abensberg, Ortsteil Aumühle.

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 Einfamilienhaus in bester sowie absolut ruhiger und sonniger Wohnlage in 93326 Abensberg(Aumühle).

Hier überzeugen beste Wohnlage in Abensberg(Aumühle) mit architektonischer Finesse und durchdachtem Grundriss, Grundstück ca. 864 m², ca. 160 m² Wohnfläche bieten Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung und die einzigartige Lage in zweiter Reihe, welche Ihnen Ruhe vom Trubel des Alltags bieten.

Ihr Zuhause ist im weltbekannten 93326 Abensberg gelegen, Sie wohnen in der bekannten "Aumühle", nicht nur in einer ruhigen 30-er-Zone-Straße, sondern in einer sogenannten 2. Reihe, hier können Sie sich wie auf einer Insel fühlen, daß Sie von der Allgemeinheit und Nachbarn abgeschottet, in Ruhe und friedlich wohnen können.

Sie sind reif für die Insel? Dann sind Sie hier richtig. Insel-Charakter, von anderen Menschen abgeschirmt, fernab der Straße, Ruhe und Sonne rund um die Uhr.

Dieses Anwesen stellt eine architektonische Glanzleistung dar, 4 Etagen, die Sie über jeweils wenige Stufen erreichen, kein Reparaturstau, Zugehfrau- und Gärtner-gepflegt - ein Wohnhaus fernab von Trubel und Publikumsverkehr, über eine eigene Zufahrt, in der sogenannten 2. Reihe, zu erreichen, man kann schon fast sagen, man wohnt hier auf seiner eigenen Insel.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Hier können Sie entspannte Abende verbringen und haben Zugang zur Terrasse mit Garten, alles in Top Zustand, Ausstattung und Lage.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht und ideal für gesellige Runden ist. Ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein Schlafzimmer/Büro/Gastzimmer nebenan sorgen für zusätzlichen Wohn-Komfort.

Vier gut geschnittene Schlafzimmer im Haus bieten Raum für die ganze Familie oder können flexibel als Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte. Das Hauptbadezimmer ist mit einer modernen, großen Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.

Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Fitnessraum oder für die Lagerung von Vorräten und Holz für den Kachelofen. Der

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

weitläufige, pflegeleichte sowie Gärtner-gepflegte Garten ist für Groß und Klein ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Diese Immobilie vereint Funktionalität und Charme und ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in hochwertiger Ausstattung suchen.

Das gemütliche Nichtraucher-Heim ist für alle Altersgruppen, sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare oder Singles interessant, da die einzelnen Etagen über wenige Stufen zu erreichen sind. Kinder spielen sicher im eigenen Garten.

Grundstück, Garage und Haus liegen nicht direkt an der Straße in einer 30-er Zone, sondern sind über eine eigene Zufahrt in die sogenannte Zweite Reihe zu erreichen, was es für Ruhesuchende besonders interessant macht. Ruhe, Sonne, Licht, ganzjährig.

Garten, Grundstück, Wohnhaus mit Doppel-Garage sind in top gepflegtem Zustand, Zugehfrau- sowie Gärtner- gepflegt, sofort bezugsfrei oder kann als sichere Kapitalanlage vermietet werden.

Lage, Zustand, Ausstattung, Ruhe, Sonne, Distanz zur intakten Nachbarschaft und vieles mehr dieses architektonischen Meisterwerks werden Sie so schnell nicht wieder finden, lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen. Verlieben Sie sich für Ihre "Eigene Insel" in 93326 Abensberg, Ortsteil Aumühle.

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

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie Wohnen und Sicherheit auf höchstem Niveau. Geschaffen für Menschen, die absolute Ruhe, Sonne, Licht und gepflegtes Wohnambiente bei bester Infrastruktur suchen.

Über eine verkehrsberuhigte 30-er-Zone-Straße erreichen Sie Ihre eigene Grundstücks-Zufahrt, die sich über ein elektrisches Tor öffnet, daß Sie bequem zu Ihrer Residenz fahren können. Fremde stehen nicht einfach vor der Haustür, es wird geklingelt, Gegensprechanlage, die Tor-Tür öffnet sich lediglich, wenn Sie es zulassen.

Die Doppel-Garage bietet Platz für 2 große PKW, Platz neben der Garage für weitere PKW.

Fernab von Trubel, fernab von neugierigen Blicken, fernab von Lärm und Hektik - Hier kommen Sie an, nach einem Tag des Lebens finden Sie Ruhe in Haus und Garten und genießen Ihre Zeit mit Ihrer ganzen Familie. Ein Domizil, in dem Sie sich Ihr ganzes Leben wohlfühlen können.

- Grundstück ca. 864 m²
- Komplett wartungsarm eingefriedet
- Eigene Zufahrt zum Grundstück, mit elektrischem Tor von der Straße zum Anwesen
- Große Doppelgarage, elektrisches Tor und Licht, Starkstrom für Elektro-PKW vorhanden
- Platz für weitere PKW vorhanden
- Fast quadratisches Grundstück, eben
- Fast nicht einsehbare Terrasse/Balkon
- Garten Gärtner-gepflegt
- Die Hecke gehört zum Nachbarn
- Architektonisch hoch interessantes Wohnhaus
- Dach isoliert
- Keller(UG2) trocken, 2 Lager-Keller, 1 Heizraum, 1 Öl-Tank-Raum mit Kunststoff-Öl-Tank
- Nichtraucher-Wohnhaus ca. 160 m²
- Zugehfrau-gepflegt
- Über wenige Stufen erreicht man von einer Wohnebene eine andere Wohn-Ebene, sodaß man mit wenigen Schritten im Nu alle Etagen des Hauses erreicht
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Modernes Master-Badezimmer mit Glasdusche, FBH und Handtuch-Heizkörper
- Sowohl abgetrennte Räume als auch offene Ebenen
- Weite Lichtachsen, Helligkeit im ganzen Haus zu jeder Jahreszeit
- Wohnen, Arbeiten, Entspannen, Gäste, Kinder.. - Alles unter einem Dach
- Beheiztes(FBH & Heizkörper) Gastzimmer/Büro im Untergeschoss(UG1) mit

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

3-fach-Verglasung-Fenster und direktem Blick in den Garten

- **Moderne Öl-Zentralheizung(Bj. 1990)**
- **Fußboden-Heizung in allen Räumen von EG, OG1, OG2, UG1**
- **Kachelofen**
- **Fliesenböden**
- **Fenster: 3-fach-Verglasung(außen Aluminium/innen Holz) aus dem Jahre 2012**
- **Holz-Klapp-Fenster-Verdunkelung**
- **Terrasse ca. 20 m², nach Süden und Osten**
- **Terrassen-Markise, elektrisch**
- **Balkon ca. 8 m², nach Süden**
- **Glasfaser vorhanden**

Das Wohnhaus ist leerstehend und kann sofort selbst bezogen oder als sichere Kapitalanlage vermietet werden.

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.

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

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

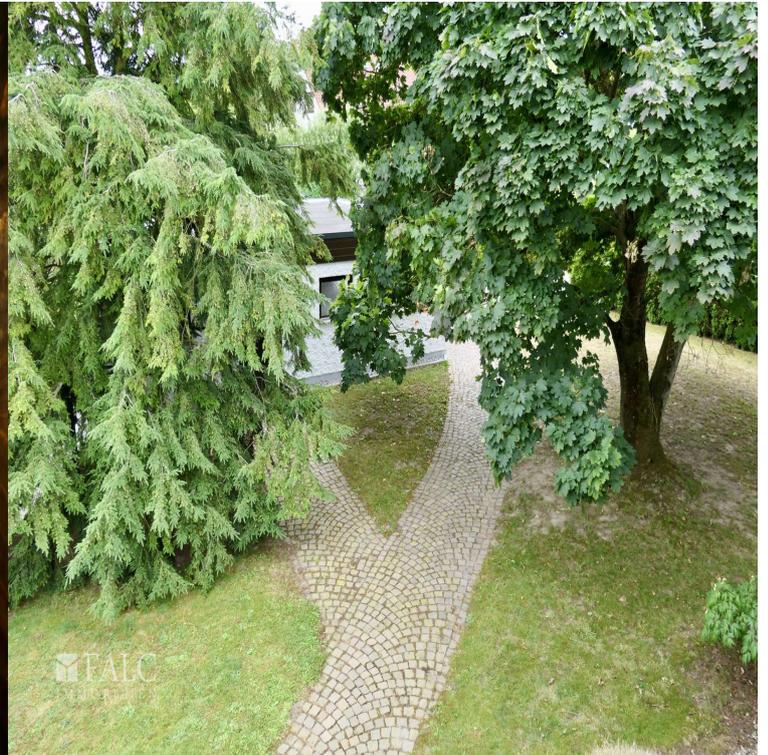
[Online ansehen](#)



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](#)



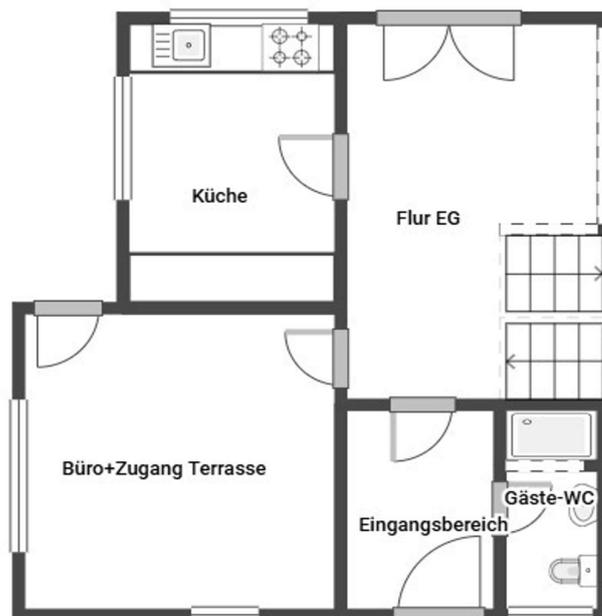
WP



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

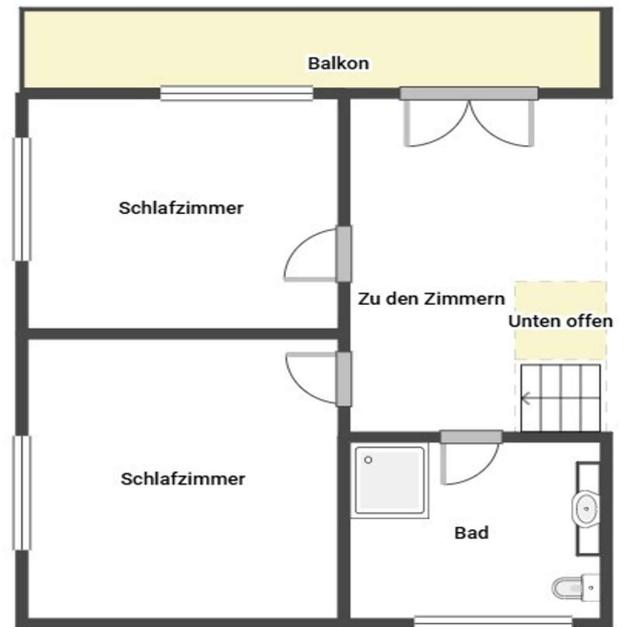
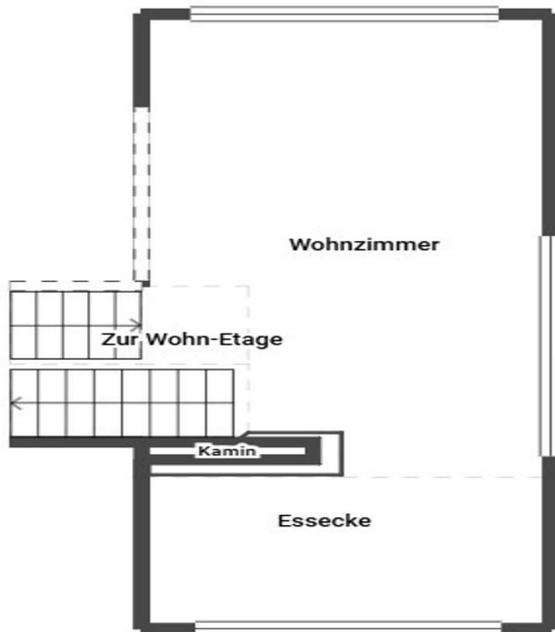
[Online ansehen](#)



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

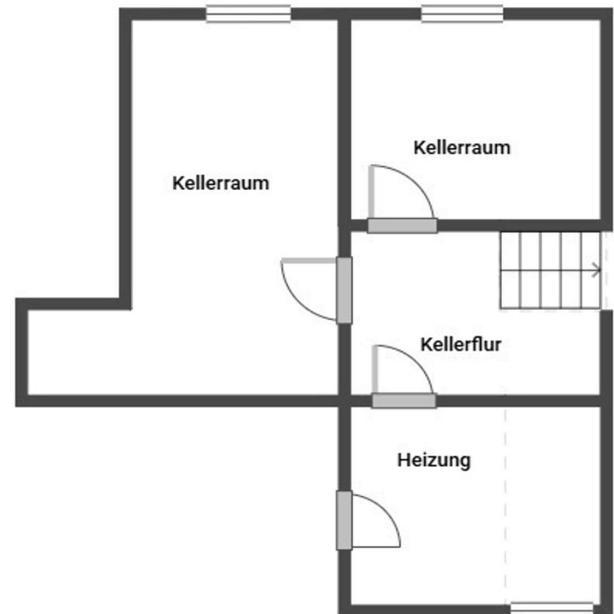
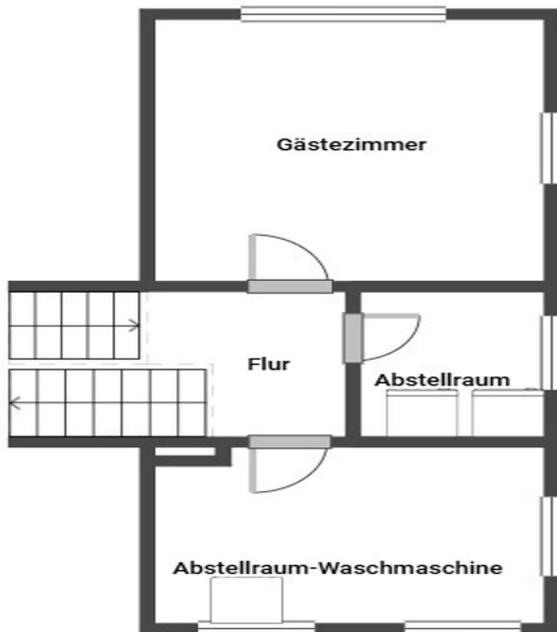
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](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](#)