



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-74691

Einfach Mehr: Hinterlieger-Grundstück, kein Bauzwang. Beste, ruhige Ortslage in 85120 Hepberg.

Eckdaten

Kaufpreis 295.000,00 €
Grundstücksfläche 602,0 m²

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

**Geltende EnEV
Gebäudeart**

**Nicht nötig
Wohngebäude**

Objektbeschreibung

Lage

Das Grundstück ist in 85120 Hepberg, gelegen. Gewachsene Wohngegend. Hier wohnen Sie mit Ihrer Familie mit Kindern ruhig, sicher und in einer sehr guten Wohnlage.

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, darunter eine Grundschule, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Auch ein Kindergarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Alltag mit kleinen Kindern erheblich erleichtert.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Ein nahegelegener Spielplatz lädt Kinder zum Toben und Spielen ein, während Eltern die entspannte Atmosphäre genießen können. Sportbegeisterte finden in der Umgebung ein gut ausgestattetes Sportcenter, das ebenfalls schnell zu erreichen ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen, z. B. Buslinie Nr. 30 nach Ingolstadt, sind in der Nähe und bieten eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte.

Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt Lenting ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit der weiteren Umgebung ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Supermarkt in der Nähe sorgt für eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und anderen wichtigen Artikeln. Auch eine Bäckerei ist nicht weit entfernt, ideal für den morgendlichen Brötcheneinkauf.

Die nächsten Flughäfen ist der Segelflugplatz Etting und Manching, die in einer kurzen Fahrtzeit erreichbar sind, was für gelegentliche Flugreisen von Vorteil sein kann. Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus städtischer Anbindung und ruhigem, familienfreundlichem Wohnen.

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 schöne Grundstück in 85120 Hepberg.

Beim Grundstück mit ca. 602 m² spricht man von einem sogenannten Hinterliegergrundstück, da es nicht direkt an der ohnehin wenig befahrenen Straße, 30-er-Zone-Straße, liegt, sondern in zweiter Reihe, ruhig und sonnig zwischen Häusern eingebettet.

Das Grundstück überzeugt mit ansprechender Größe sowie erstklassiger Beschaffenheit, auf dem Sie ein EFH oder 2DHH oder MFH(Nachbarbebauung)errichten können.

Über eine eigene Zufahrt(Durchfahrtsrecht, im Grundbuch verankert, über das vordere Grundstück).

- Erschlossen(d. h. es darf an das vordere Grundstück mit Gas, Wasser etc. angeschlossen werden)*
- Volleigentum*
- Kein Erbpacht*
- Kein Bauzwang*

Sie haben Ihr Wunschhaus bereits im Kopf geplant, und wissen nicht wie Sie es realisieren können? Profitieren Sie von unserem Netzwerk. Realisieren Sie Ihr Haus über unseren Bauträger in Holzständer-Bauweise oder Stein-Massiv zum Vorzugspreis, Schlüsselfertig im Rundum-Sorglos-Paket.

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

- **Hinterlieger-Grundstück, zweite Reihe(daher absolut ruhige Lage)**
- **ca. 602 m²**
- **erschlossen, d. h. es darf an das System des vorderen Hauses angeschlossen werden**
- **Gehwegabsenkung beim Bauamt beantragt, wird mit Termin umgesetzt**
- **gewachsene Wohngegend**
- **Baulücke, also keine Lärmbelastung anderer Bauherren für die nächsten Jahrzehnte**
- **Kinder spielen sicher auf dem Grundstück**
- **Top Infrastruktur in 85120 Hepberg**
- **provisionsfreier Kauf für Sie als Käufer**

- **1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)**
- **Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

- **2. Maß der Baulichen Nutzung: (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- **GFZ 0,50 (§16 und 19 BauNVO) bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze**
- **GRZ 0,50 (§16 und 19 BauNVO)**

- **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
- **E + D = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, DN 25° - 35°**
- **E + 1 + D = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, DG kein Vollgeschoss, DN 22° - 28°**
- **Offene Bauweise**
- **Einfamilienhaus und Doppelhäuser zugelassen**

- **Eigene Zufahrt zum Grundstück im Grundbuch verankert**
- **bebaubar nach Bebauungsplan bzw. Nachbar-Bebauung (EFH, 2DHH, MFH)**

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.

Unser Finanzexperte der DVAG, Herr Helmut Zanker, Ingolstadt, Telefon 0174-6 26 40 46, freut sich auf Ihren Anruf und Sie beim Finanzieren Ihres Hausbaus unterstützen zu dürfen.

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](#)



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](#)