



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-76782

**Einfach Mehr: Gepflegte Nichtraucher-2-Zimmer-Wohnung, möbliert, TG, Aufzug, Süd-Loggia-Balkon.**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**89.000,00 €**

**3,57% inklusive 19% Mwtst. vom notariellen Kaufpreis inkl. M**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>41,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>41,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>44,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuernung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.05.2033</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Stromwert</b>	<b>119.3</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.06.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Lage in 93339 Riedenburg, Ortsteil Gundlfing, eingebettet in die malerische Landschaft des Altmühltals.***

***Diese Region ist bekannt für ihre beeindruckende Natur und historischen Sehenswürdigkeiten. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter die nahegelegene Riesenschaukel und der hallstattzeitliche Herrenhof, die beide in wenigen Minuten erreichbar sind.***

***Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung. Der Bio-Markt und Lidl sind in etwa zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe mehrere Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildung und Betreuung bieten.***

***Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut: Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der nächste Bahnhof ist in etwa zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Der Flughafen München ist in etwa 2 Stunden mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa 1 Stunde zu erreichen.***

***In der Freizeit können Sie die zahlreichen Parks und Spielplätze in der Umgebung genießen oder die Sportstätten wie den Drei-Burgen-Ring besuchen. Für kulinarische Erlebnisse sorgen diverse Restaurants und Cafés, die lokale und internationale Küche anbieten.***

***Die Region Riedenburg bietet eine hohe Lebensqualität mit einem Mix aus Natur, Kultur und guter Infrastruktur, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Ruhesuchende macht.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Riedenburg, umgeben von malerischer Natur und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern.*

*Für Familien mit Kindern sind mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe, darunter die Grund- und Mittelschule Riedenburg und die Mädchenrealschule St. Anna. Auch die Kindertageseinrichtung Maria Schutz ist gut erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere Spielplätze zur Verfügung, die in wenigen Minuten erreichbar sind.*

*Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Ein Bio-Markt sowie ein Lidl und ein Netto Marken-Discount bieten eine gute Auswahl an Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs. Für den kleinen Hunger zwischendurch oder einen gemütlichen Nachmittag stehen verschiedene Cafés und Bäckereien zur Verfügung.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in der Umgebung gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Bahnhof Riedenburg ist in kurzer Zeit erreichbar, was eine gute Verbindung zu weiteren Zielen ermöglicht.*

*Für Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegenen Parks und Sportstätten an. Der Drei-Burgen-Ring lädt zu sportlichen Aktivitäten ein, während das Hofmarkmuseum und das Kristallmuseum Riedenburg kulturelle Abwechslung bieten.*

*Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Die Autobahn ist in ca. 30 Minuten erreichbar, und der nächste Flughafen, der Flughafen München, ist etwa 100 Kilometer entfernt, was eine gute Erreichbarkeit für nationale und internationale Reisen ermöglicht.*

*Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine gelungene Kombination aus Ruhe und guter Anbindung, ideal für Familien und alle, die das Leben in einer naturnahen Umgebung schätzen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

- **Voll möbliert möglich**
- **EBK inklusive**
- **Nichtraucher**
- **Tierfrei**
- **Flur 6,40 m<sup>2</sup>**
- **Schlafen 5,60 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer 3,60 m<sup>2</sup>**
- **Kochen, Essen, Wohnen 23,30 m<sup>2</sup>**
- **Süd-Loggia-Balkon 6,56 m<sup>2</sup>**
- **Böden: PVC, Fliesen, Teppich**
- **Fenster: 2-fach-verglast, Holz**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Barrierefrei, Aufzug**
- **Eigener Tiefgaragen-Stellplatz zusätzlich €20.000**
- **Sofort bezugsfrei**

**Im gleichen Haus bieten wir eine zweite 2-Wohnung(darüber) mit gleichem Grundriss/Größe an, für €89.000 zuzüglich Tiefgaragen-Stellplatz(€20.000) - FALC-MH-76334**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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 Besichtigungstermin.***

***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](http://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 das Anwesen, gerne kontaktieren Sie uns für Ihren individuellen Besichtigungstermin.***

***Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an.***

***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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

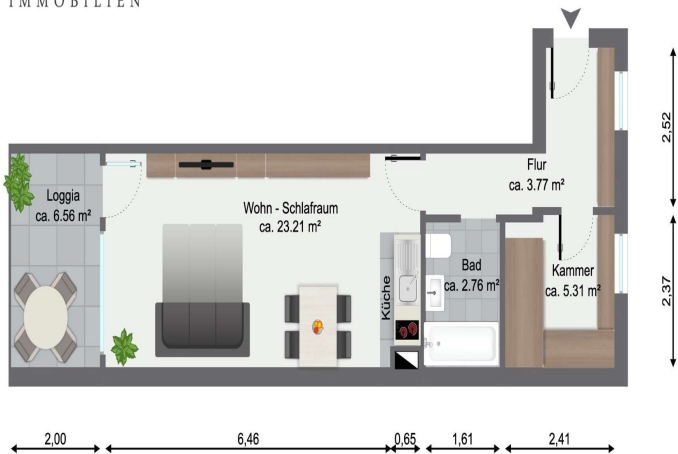


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)