



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-80006

Einfach Mehr: Top-Gepflegtes Wohnen, Aufzug, PKW-Stellplatz, Loggia-Balkon, EBK. Sofort bezugsfrei.

Eckdaten

Kaufpreis

115.000,00 €

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	30,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.11.2028
Energiekennwert	146 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	23.11.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Verlieben Sie sich in diese gepflegte und sofort bezugsfreie Maisonetten-Wohnung, die mit einem

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

durchdachten Grundriss überzeugt.

PKW-Stellplatz inklusive, Aufzug vorhanden, somit erreichen Sie Ihre Wohnung barrierefrei.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral in 93326 Abensberg. Einkaufen, Natur, Verkehrsanbindung zu diversen Arbeitgebern sind optimal, kleine intakte Hausgemeinschaft.

Dank einer vorteilhaften Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Lage besonders für Berufspendler und Stadtliebhaber von großem Interesse.

Die nahegelegenen Flughäfen Manching und München können rasch erreicht werden, was die Lage auch für Vielreisende und Geschäftsleute attraktiv macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Einzelhandelsinfrastruktur aus, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken und diverse Einzelhandelsgeschäfte, was den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportlich Aktive und Gesundheitsbewusste stehen verschiedene Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete zur Verfügung, die zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten einladen. Abensberg mit seiner Bekanntheit und Historie gewährleisten Sicherheit für Mieter und Eigentümer. Golfplatz und Thermalbad im nahen Bad Gögging.

Kulturelle Angebote und Möglichkeiten zur Abendunterhaltung sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass ein abwechslungsreiches und erfüllendes Freizeitleben garantiert ist.

Die Wohngegend ist geprägt von einer harmonischen Altersstruktur und einem niedrigem Leerstand, was auf eine stabile und einladende Nachbarschaft hinweist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushalt ist bemerkenswert großzügig, was insbesondere Familien anspricht, die Wert auf Freiraum und Komfort legen. Die ruhige Umgebung und die geringe Einwohnerdichte schaffen ein ideales Wohnklima für Kinder und ältere Menschen gleichermaßen.

Verkehrsanbindungen sind ebenfalls optimal, da die nahe gelegenen Bundesstraßen und Autobahn eine schnelle und bequeme Anreisemöglichkeit bieten. Dies ermöglicht sowohl eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als auch die flexible Gestaltung von Wochenendausflügen in die umliegenden Naturlandschaften.

Mit dem Fahrrad und/oder zu Fuß/Stadtbuss erreichen Sie alle Geschäfte für das tägliche Leben sowie das Einkaufscenter. Ärzte, Supermarkt, Bäcker, Schulen, Kindergarten, Freizeiteinrichtungen wie z. B. das Freibad und vieles mehr.

Infrastruktur ideal, um mit dem PKW, dem Bus praktisch sich im Nu überall in Abensberg zu

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

bewegen. Über die Bundesstraße B16 erreichen Sie rasch Kelheim, Regensburg sowie Ingolstadt. Über den Bahnhof Abensberg mit Anschluss Regensburg/Ingolstadt/AUDI etc.

Die nächste Bushaltestelle/KEXI befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und Bahnhof Abensberg mit Anbindung Regensburg und Ingolstadt(AUDI), sehr gut ausgebaute Bundesstraßen B16, B299, B300 und B301 sowie Autobahn A93.

Autobahnanschluss Abensberg A93 mit Verbindungen Regensburg und Autobahnkreuz Holledau(Ingolstadt-München) in wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus hohem Wohnkomfort, optimaler Infrastruktur, städtischer Erreichbarkeit und naturnaher Erholung, was sie zu einer erstklassigen Wahl für unterschiedlichste Interessenten macht.

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 diese moderne und schicke 1-Zimmer-Wohnung in zentraler, ruhiger Wohnlage direkt in 93326 Abensberg.

Parken Sie Ihren PKW auf Ihrem eigenen Stellplatz, Ihr Elektro-Fahrrad im abschließbaren Fahrradraum oder im eigenen Keller. Gehen Sie 7 Stufen bis zum Aufzug und gelangen Sie über diesen zu Ihren eigenen vier Wänden mit durchdachtem Grundriss.

Sofort selbst einziehen oder vermieten.

Ihre Wohnung öffnet sich in einen hellen Wohn- und Schlafbereich, der als zentraler Raum der 1-Zimmer-Wohnung den Alltag angenehm übersichtlich hält. Hier lassen sich Wohnzone, Schlafplatz und ein kleiner Essbereich gut voneinander abgrenzen, ohne dass es beengt wirkt. Von diesem Raum aus gelangen Sie auch auf den West-Loggia-Balkon. Er erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen ruhigen Platz für frische Luft, einen kleinen Tisch oder ein paar Pflanzen und Liegestuhl. Blick in die Ferne, Natur und direkt zum Hundertwasserturm.

Die offene Küche ist als eigener Bereich Mittelpunkt der Wohnung und ermöglicht kurze Wege. Ob Frühstück, schnelles Mittagessen oder der Kaffee am Nachmittag, alles bleibt praktisch und gut erreichbar.

Das Badezimmer, ebenfalls wie die gesamte Wohnung 2014 erneuert, überzeugt mit Dusche, Waschbecken und WC und ergänzt die Wohnung funktional und ist direkt vom Flur aus zugänglich.

Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Keller. Gerade bei 30 m² Wohnfläche ist das ein spürbarer Vorteil, etwa für Koffer, saisonale Kleidung oder Vorräte und Dies & Das.

Die Wohnung stammt aus dem Baujahr 1987 und eignet sich ideal für alle, die bewusst kompakt wohnen wollen, mit Balkon und eigenem Kellerabteil und einem Grundriss, der den Alltag einfach macht. Der Aufzug eignet sich für´s Wohnen aller Altersklassen, Ihr PKW parkt sicher auf dem eigenen Stellplatz.

Das solide Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt, hier wohnt man gerne, eine Gas-Zentralheizung sowie ein intaktes Miteinander runden diese Immobilie in 93326 Abensberg ab. Einkaufen im Nu zu Fuß, mit dem Fahrrad, Stadtbus und PKW.

Die Nichtraucher- und frei von Haustieren-Wohnung kann sofort selbst bezogen oder vermietet werden.

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

Laut Verkäufer wurde vor ein paar Jahren eine neue Heizung(Umstellung von Öl- auf Gasheizung) eingebaut, es wurde von der Hausverwaltung jedoch noch kein neuer Energieausweis erstellt.

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

- **Solides Wohnen in 93326 Abensberg**
- **Massives Steinhaus**
- **voll unterkellert**
- **Baujahr 1987**
- **Hohe Rücklagen**
- **Eigener PKW-Stellplatz**
- **Eigenes Kellerabteil(ca. 7 m²), Fenster, Strom, Licht**
- **Wenige Stufen(7) bis zum Aufzug**
- **4., höchste, Etage**
- **West-Loggia-Balkon(ca. 10 m²), Fernblick**
- **Abgeschlossenes Müllhäuschen**
- **Fahrradunterbringung**
- **Wäsche-Trockenraum im UG**
- **Wohnung komplett 2014 renoviert(neuer Laminatboden, neues Duschbad, Einbauküche mit Ceranfeld, Kühlschrank, Spüle und Küchen-Schränken)**
- **Nichtraucher**
- **Frei von Haustieren**
- **Sofort selbst einziehen oder sofort vermieten**
- **Busanschluss, KEXI, Stadtbus, Einkaufen etc. zu Fuß, Elektro-Fahrrad, PKW**
- **Gute Verkehrsanbindung über Bundesstraße B16 und Zug(Bahnhof Abensberg-Ingolstadt-Regensburg)**

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.

Sie wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen dieses Ensemble persönlich, kontaktieren Sie uns bitte 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

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

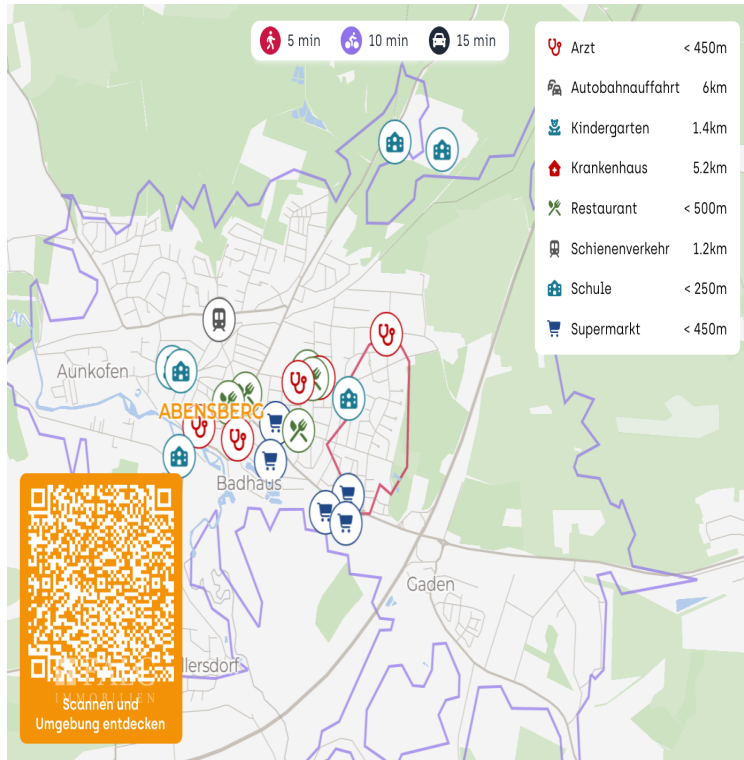
[Online ansehen](#)



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

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](#)