



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-80480

**Einfach Mehr: Energetisch Gedämmtes Wohnhaus, ELW. Garage, Loggia-Terrasse. Wohnreserve**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**435.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis inkl.**

**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>240,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>851,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1977</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.03.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>166.53</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.03.2026</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 liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Umfeld im Abensberger Ortsteil Offenstetten. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.*

### Alltag und Versorgung

*Für den schnellen Einkauf sind Supermärkte wie Aldi und Netto in der Nähe und mit dem Auto in ca. 5 Minuten erreichbar. Eine Bäckerei für frische Semmeln und Kaffee am Morgen liegt ebenfalls in der Nähe. Für die medizinische Grundversorgung finden Sie Arztpraxen sowie Apotheken im Abensberger Stadtgebiet, jeweils in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.*

### PENNY - Supermarkt - Offenstetten

### Familie und Bildung

*Für Familien besonders praktisch sind die kurzen Wege zu Betreuung und Schule. Der St. Vitus Kindergarten ist in der Nähe und mit dem Fahrrad oder Auto gut erreichbar. Die Cabrinischule Offenstetten sowie eine Grundschule liegen ebenfalls in der näheren Umgebung. Für Spiel und Bewegung bieten sich mehrere Spielplätze im Umkreis an, dazu kommen Sportangebote wie der TSV Abensberg und der TC Abensberg.*

<https://www.cabrini-zentrum.de>

<http://www.cabrini-haus.de>

<http://www.grundschule-offenstetten.de>

Kindergarten St. Vitus Offenstetten

### Freizeit und Naherholung

*Grünflächen und kleine Parks befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen oder einer kurzen Auszeit im Freien ein. Wer gerne auswärts isst, findet in der Umgebung Restaurants und Cafés, darunter Mamma Rosa sowie das Spargelparadies mit Hofcafé. Kultur und Ausflüge runden das Angebot ab, zum Beispiel mit dem Stadtmuseum oder der Kuchlbauer Bierwelt.*

### Mobilität und Anbindung

*Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar: Mehrere Bushaltestellen liegen fußläufig, je nach Linie in ca. 3 bis 10 Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 5 Minuten zur nächsten Autobahnauffahrt an die A93. Der Bahnhof Abensberg ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Regensburg und Ingolstadt. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen München, je nach Verkehr in ca. 1 Stunde erreichbar.*

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*

***Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und familienfreundlichen Wegen im Alltag.***

**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**

*Verlieben Sie sich in diesen charmanten Bungalow mit ELW, in dem Sie mit Ihrer ganzen Familie auf 3 Etagen wohnen können oder die Einliegerwohnung im Untergeschoss vermieten können. Ruhige Wohnlage in 93326 Abensberg-Offenstetten.*

*Wohnhaus, Einliegerwohnung im Untergeschoss, zum Wohnraum ausbaufähiges Dachgeschoss, jede Etage hat seinen eigenen Zugang. Jede Wohnetage/Dachspeicher erreichen Sie über das im Haus liegende Treppenhaus.*

*Dieses Wohnhaus aus dem Baujahr 1977 bietet mit derzeit rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erdgeschoss und Einliegerwohnung) viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und ergänzt das Platzangebot durch einen ausbaufähigen und bereits isolierten Dachspeicher.*

*Zur Ausstattung gehören eine Süd-Loggia-Terrasse, ein nach Süden ausgerichteter Garten, ein Gäste WC sowie eine Souterrain-ELW, die den Alltag spürbar erleichtern und zusätzliche Nutzflächen schaffen.*

*Eine Garage sowie Geräteschuppen im Garten sind vorhanden und runden das Gesamtbild funktional ab. Insgesamt entsteht der Eindruck eines großzügigen Hauses, das mit seiner Raumfülle und den klaren Strukturen viel Platz für gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsorte bietet.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus sich die Räume sinnvoll erschließen und der Alltag gut organisieren lässt. Praktisch ist das zusätzliche Gäste WC, das Besucherwege kurz hält und den privaten Bereich entlastet. Wohntrakt vom Schlaftrakt separiert.*

*Die Einliegerwohnung erweitert die Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder ein separates Arbeiten, ohne den Hauptwohnbereich zu stören. Auch die Garage fügt sich als funktionaler Baustein in das Hauskonzept ein und unterstützt einen unkomplizierten Ablauf, gerade wenn man Einkäufe oder Gepäck direkt unterbringen möchte. Die ELW ist derzeit (noch) vermietet.*

*Im Erdgeschoss liegt der Schwerpunkt auf dem Wohnen und dem Zusammensein, wobei der Übergang nach draußen durch die große Süd-Terrasse eine angenehme Erweiterung des Wohngefühls schafft. Hier lässt sich der Tagesablauf flexibel gestalten, vom ruhigen Start in den Morgen bis zum entspannten Ausklang am Abend, ohne dass die Räume überladen wirken.*

*Der Garten ergänzt diesen Bereich als zusätzlicher Freiraum und bietet Platz für Erholung, Spiel*

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](#)



oder gärtnerische Ideen. Durch die klare Aufteilung bleibt der Wohnbereich gut möblierbar und eignet sich sowohl für gesellige Runden als auch für ruhige Stunden.

Im Erdgeschoss des Hauses stehen die privaten Rückzugsräume im Vordergrund, sodass **Ausstattung** arbeiten oder Hobby gut voneinander getrennt werden können. Das Dachgeschoss ist gedämmt und isoliert, Rohre für Flüssigkeiten und Strom sind bereits vorhanden, hier lässt sich leicht Wohnraum für Familienmitglieder oder zum Vermieten schaffen.

- Typ Bungalow

- Durchdachter Grundriss

Insgesamt verteilen sich 9 Zimmer auf das Haus, was eine sehr flexible Nutzung ermöglicht und auch bei wechselnden Bedürfnissen Spielraum lässt. Der Keller ergänzt das Raumangebot um

- Süd-Loggia-Terrasse mit gemauertem Grill

- wertvolle Wohnflächen als Einliegerwohnung, die sich für Vorräte, Werkstatt, Hobby, Büro,

- Garten nach Süden ausgerichtet

- saisonale Dinge oder als Wohnraum für Ihre Liebsten oder zum Vermieten eignen. So entsteht ein

- Pflegeleichter Garten

- stimmiges Zusammenspiel aus Wohnfläche und Nebenflächen, die den Alltag strukturieren und

- ruhige Wohnlage in 93326 Abensberg-Offenstetten

- Ordnung erleichtert.

- Distanz zur intakten Nachbarschaft

- 3 Etagen: Erdgeschoss, Untergeschoss mit ELW, isoliertes Dachgeschoss

Dieses Haus vereint ein großzügiges Raumangebot mit praktischen Ausstattungsmerkmalen wie

- Innenliegendes Treppenhaus

- Garage, Keller, Balkon, Garten und Gäste WC und bietet durch die Einliegerwohnung zusätzliche

- Haus-Außenfassade mit Wärme-Dämmung

- Möglichkeiten, Wohnen und Leben individuell zu organisieren. Das ca. 851 m<sup>2</sup> große Grundstück

- bietet viel Platz für Groß & Klein.

- Fenster: Holz-2-fach-verglast, mechanische Rolläden

- Boden: Laminat, Fliesen

- Gas-Zentralheizung(2006)

- Kachelofen Wohnzimmer

Auch für Kapitalanleger ist dieses Anwesen interessant:

- Holzofen in der ELW

- Nichtraucher, frei von Haustieren

Die Erdgeschoss-Wohnung (derzeit frei) war für € 1.100 Kaltmiete, zuzüglich € 200/Monat

- ELW-Grundriss ähnlich Erdgeschoss

- Nebenkosten vermietet.

- ELW mit Terrasse/Freisitz

Die ELW ist derzeit für € 700 Kaltmiete, zuzüglich € 200/Monat Nebenkosten noch vermietet.

- ELW mit großen Fenstern und reichlich Lichteintritt, offen zum Garten

- ELW derzeit noch vermietet (Mietverhältnis ist gekündigt)

- Haus bezugsfrei

- Garage, elektrisches Tor

- Separater PKW-Stellplatz

Helle, großzügige Räume mit weiten Lichtachsen lassen dieses Wohnen zu jeder Jahreszeit groß und einladend wirken.

Der im Exposé enthaltene Grundriss der ELW mit seiner Raumbestimmung stimmt nicht mit der Realität überein. In der Realität gibt es kein Öllager, da Gasheizung, mehr. Öllager + Keller = Wohnräume; Trockenraum = Wohnzimmer, Zähler = HWR. Heizungsraum = Heizungsraum. Ansonsten ist die Wohnfläche in der ELW relativ gleich der Erdgeschoss-Wohnung. Die ELW ist derzeit noch vermietet, Mietverhältnis ist gekündigt.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Erdgeschoss-Wohnung und ELW haben jeweils eigenen Stromkasten, eigene Warm- und Kaltwasser-Zähler sowie Heizung-Verbrauchs-Zähler, somit kann jede einzelne Wohneinheit separat abgerechnet werden.***

**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*

## **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](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 dieses Ensemble persönlich, kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bitte lassen Sie uns vorab Ihre Finanzierungsbestätigung/Bonitätsnachweis zukommen.***

***Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an. [www.falcfinance.de](http://www.falcfinance.de)***

***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



**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)

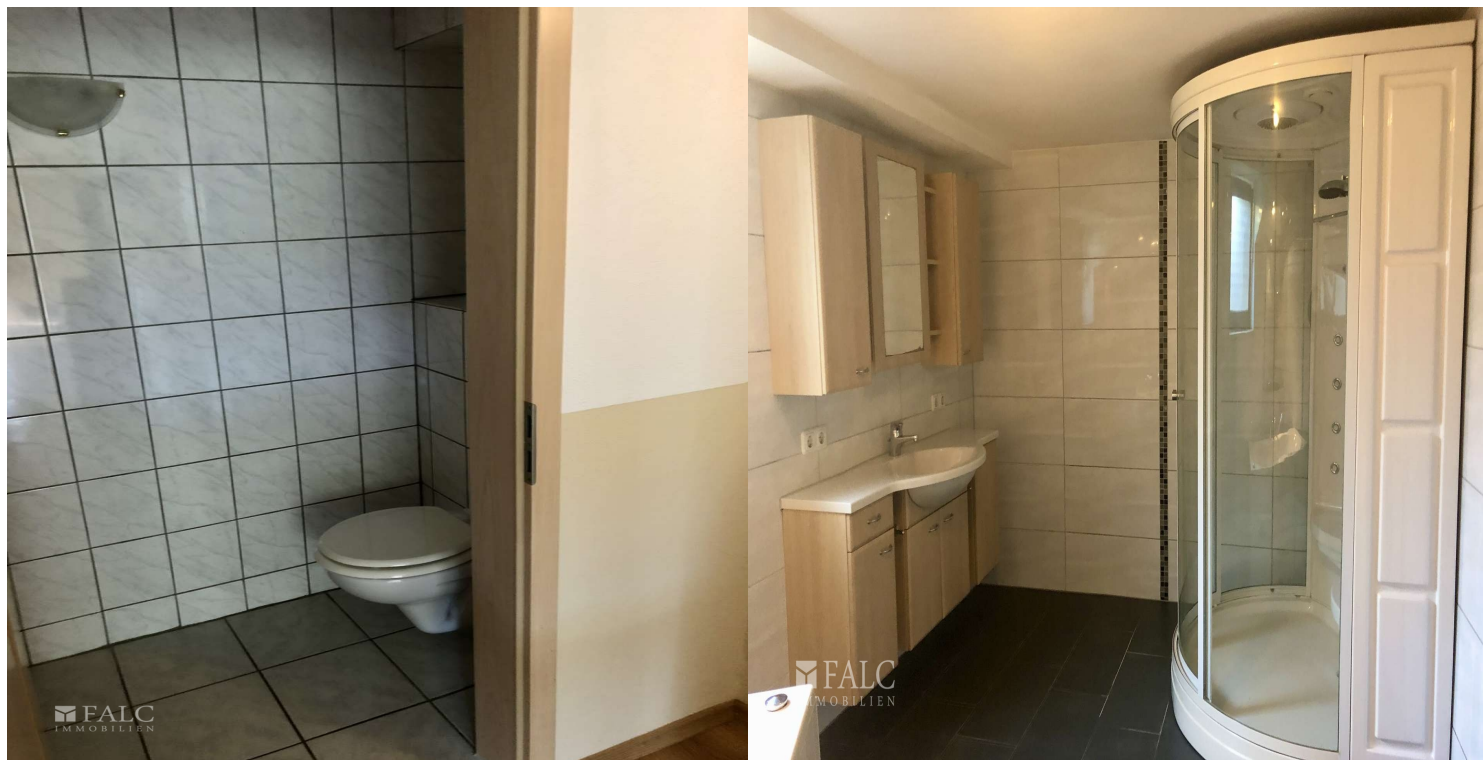
[Online ansehen](#)



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

**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)

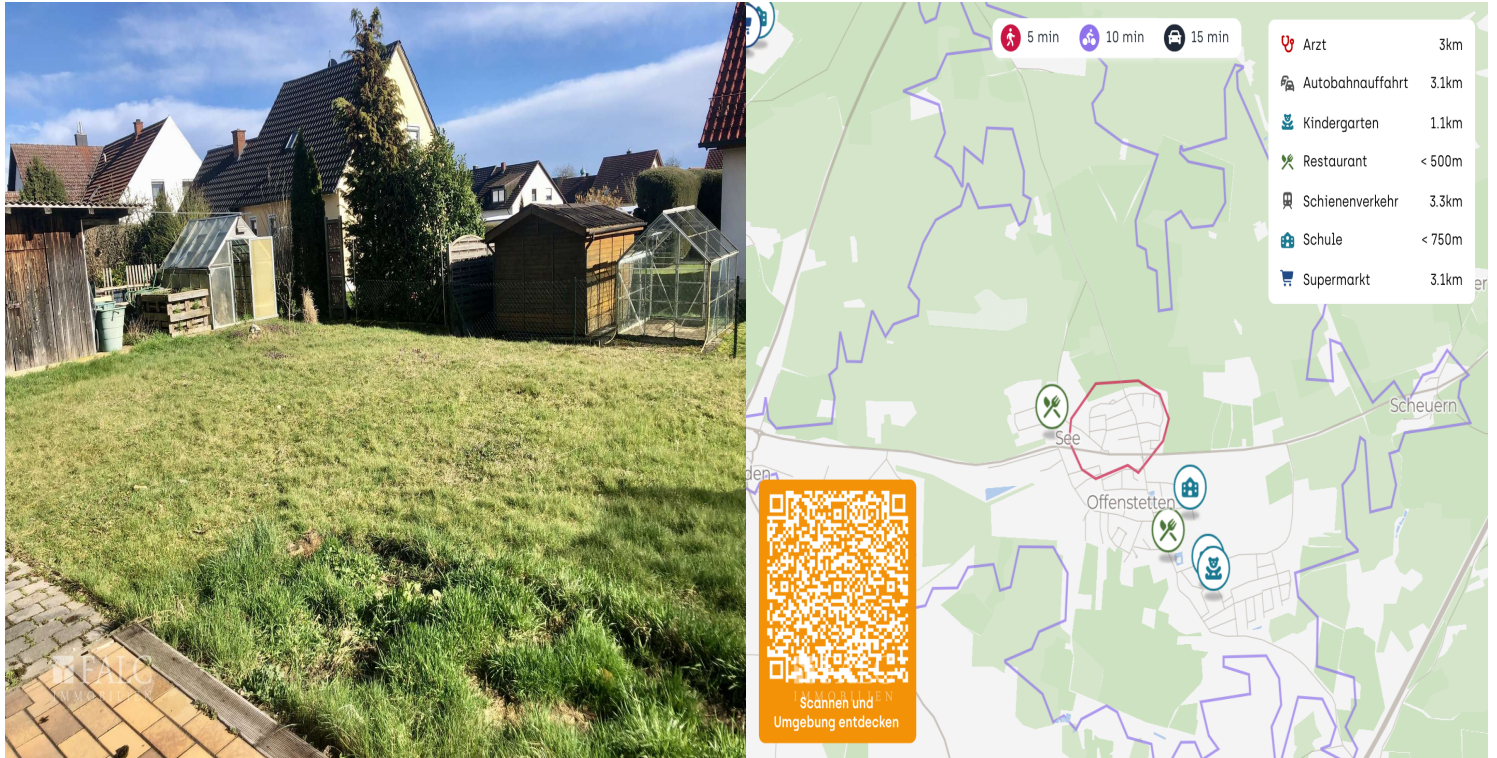
[Online ansehen](#)



# 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](#)



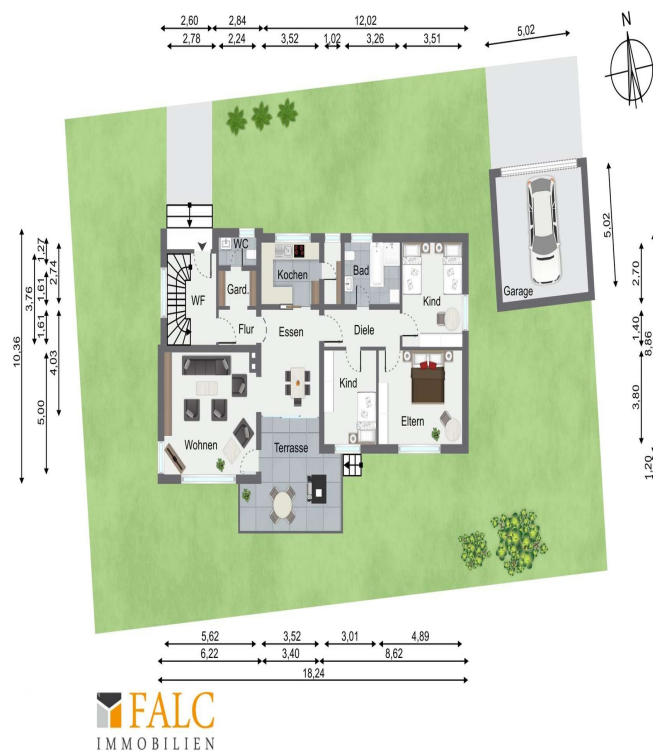
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



Spezial-View möglich

**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](#)