Geisenfeld

Viel Platz für Ihre Träume

Objektnummer: 25149004



KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1023 m²

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25149004
Wohnfläche	ca. 206 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie

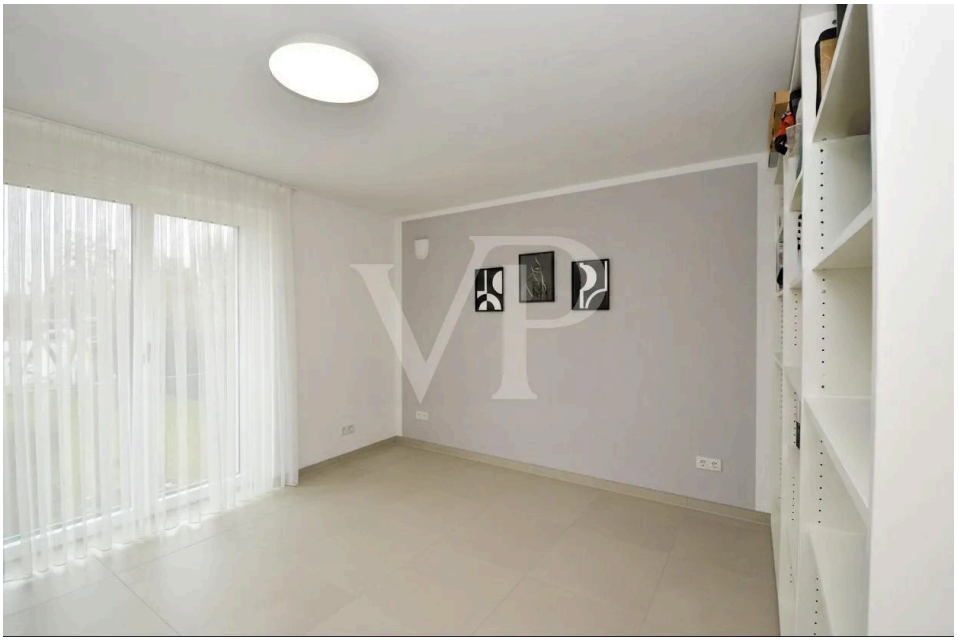




Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie

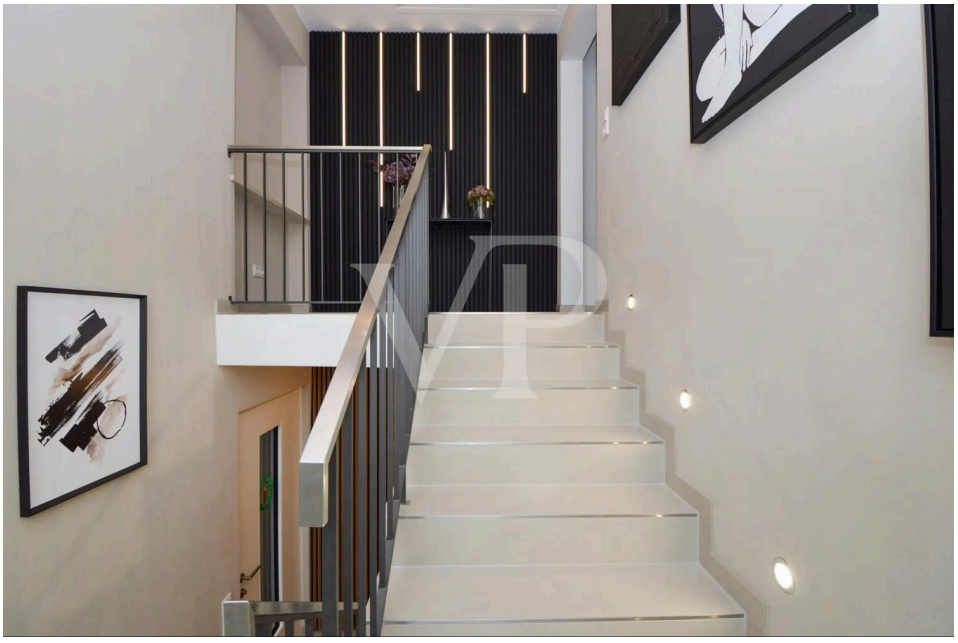




Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie

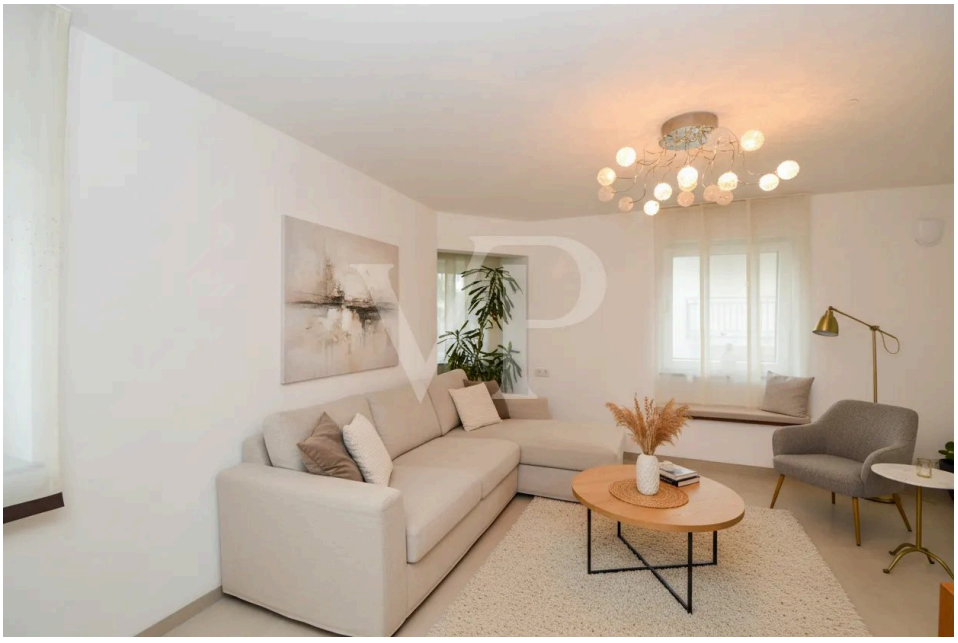




Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

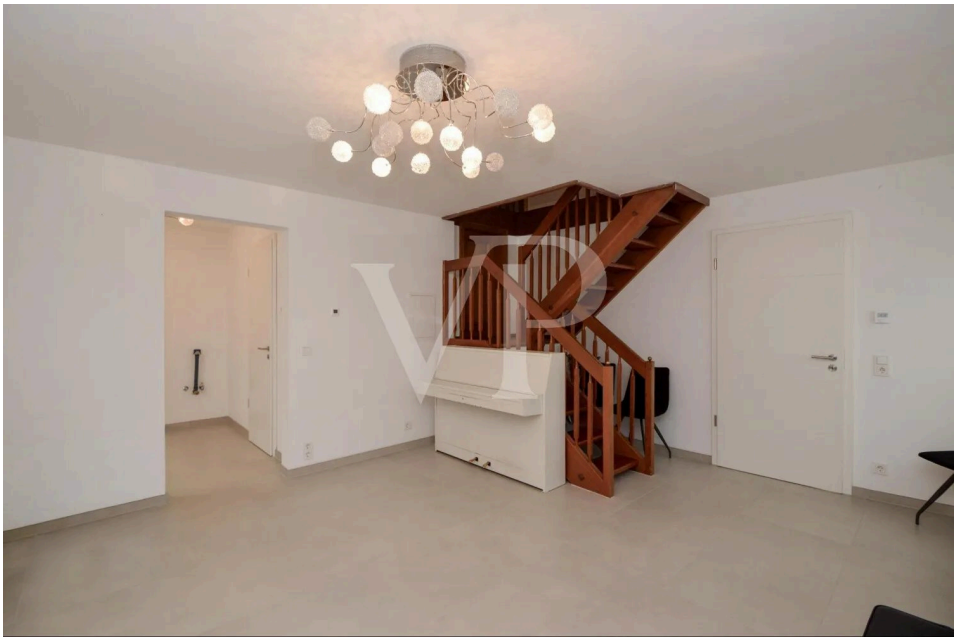
Die Immobilie

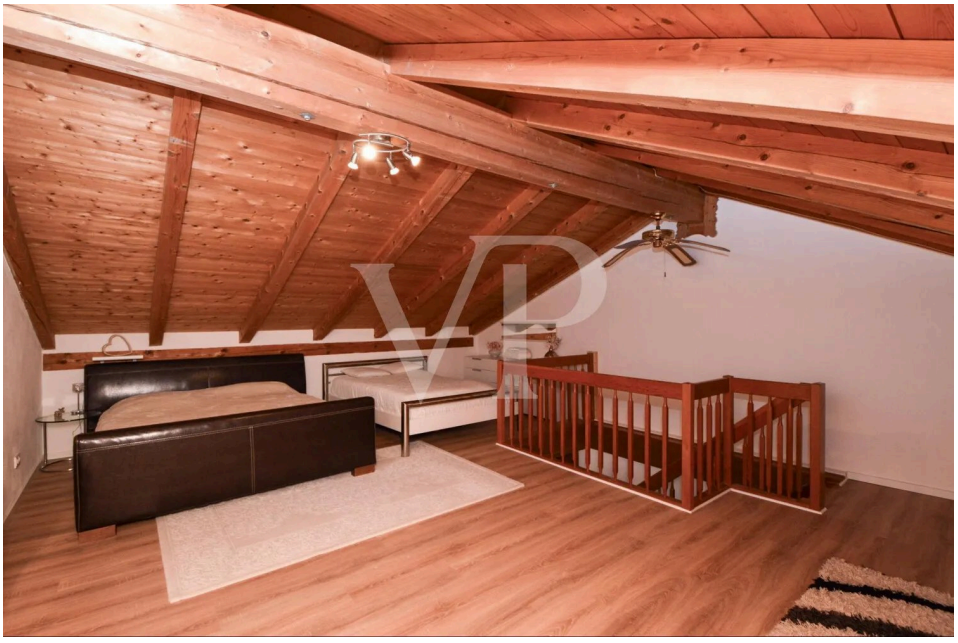




Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie





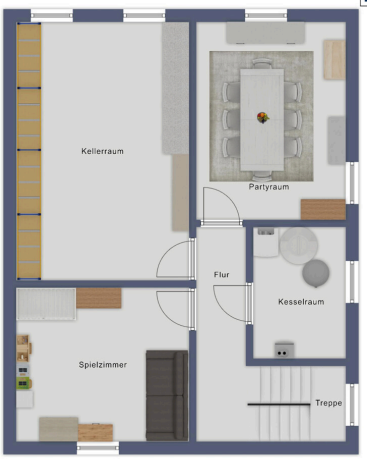
Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Grundrisse






Schlafzimmer
Kinderzimmer
Ankleide
Badezimmer
Flur
Kinderzimmer
Flur


Treppe
Treppe
Badezimmer
Einliegerwohnung
Küche Einliegerwohnung


Schlafen Einliegerwohnung

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und luxuriöse Einfamilienhaus, hochwertig saniert im Jahr 2022, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 206 m² zeitgemäßes Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten.

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.023 m² großen Grundstück mit vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung im Außenbereich. Alle Interessierten, die Wert auf moderne Technik und viel Raum legen, werden begeistert sein. Mit insgesamt 7,5 Zimmern eröffnet dieses Haus zahlreiche Optionen zur individuellen Nutzung, sei es als Rückzugsort, für das Familienleben oder zur Realisierung persönlicher Wohnkonzepte.

Drei modern gestaltete Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und verteilen sich strategisch vorteilhaft im Haus. Unterschiedliche Wohn- und Arbeitsbereiche bieten Flexibilität und eröffnen Raum für eigenen Wünsche. Die hochwertige Sanierung 2022 beinhaltet eine Wärmepumpe als Heizsystem, die nachhaltiges und energiesparendes Wohnen ermöglicht und für ein angenehmes Klima in allen Räumen sorgt. Die PV-Anlage mit 40 Modulen erreicht eine max. Leistung von 15,36 kW und wird durch einen 10 kW Speicher im Heizraum ergänzt. Dezentrale Lüftungsanlagen sowie eine Fußbodenheizung runden das Konzept ab.

Es besteht auch die Möglichkeit durch kleinere Umbaumaßnahmen insgesamt 3 Wohneinheiten zu generieren.
Des Weitern ist in der Grünfläche auf der Westseite des Grundstücks bereits die Infrastruktur für die Erstellung eines Pools vorhanden.

Dieses Einfamilienhaus steht für zukunftsorientiertes Wohnen in einer Umgebung, die persönliche Entwicklung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten unterstützt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vor Ort einen Eindruck von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Ausstattung und Details

- 40 PV Module mit max. 15,36 kW
- 10 kW Speicher
- Wallbox vorhanden
- 4 PKW Stellplätze
- Infrastruktur für Pool vorhanden
- 3 Wohneinheiten möglich
- Smart Home Steuerung
- Kamera Überwachungssystem
- Lüftungsanlage vorhanden
- Wasserenthärtungsanlage vorhanden
- hochwertige 3-fach verglaste Holz-/ Alufenster

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Alles zum Standort

Geisenfeld präsentiert sich als eine aufstrebende Stadt mit einem harmonischen demografischen Bild und einem familienfreundlichen Umfeld, das durch ein stetiges Bevölkerungswachstum von rund 16 % in den letzten zehn Jahren geprägt ist. Die Nähe zur wirtschaftsstarken Stadt Ingolstadt eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, insbesondere im Automobilsektor, und gewährleistet zugleich eine ausgezeichnete regionale Infrastruktur. Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus ländlicher Ruhe und moderner Anbindung macht Geisenfeld zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und nachhaltige Wohninvestitionen legen.

Das lebendige Herz von Geisenfeld bietet jungen Familien ein sicheres und einladendes Umfeld, das durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. In unmittelbarer Nähe laden gepflegte Parks wie der Kahngarten und der Klostergarten zu entspannten Stunden im Grünen ein, während vielfältige Spielplätze für Kinder in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Sportbegeisterte Familien profitieren von der Nähe zum FC Geisenfeld e.V. 1923 und dem Turnverein Geisenfeld 1893 e.V., die ein breites Spektrum an Aktivitäten für alle Altersgruppen bieten. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Geisenfeld, Volksfestplatz“ und „Geisenfeld, Bahnhofstraße“ gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Besonders hervorzuheben ist das umfassende Bildungsangebot, das Familien eine sorgenfreie Zukunftsperspektive eröffnet. Kindergärten wie der Klosterkindergarten St. Theresia und die Einrichtungen von Tabeki sind in nur etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anton-von-Bucher-Schule sowie die Irlanda-Riedl-Grund- und Mittelschule liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen kurze Wege für die Kinder. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Staatliche Realschule Geisenfeld, die in rund acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch die medizinische Versorgung ist mit mehreren Hausarztpraxen, einer Zahnarztpraxis und der Hopfen-Apotheke innerhalb von wenigen Gehminuten gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsgefühl schafft.

Das gastronomische Angebot rund um den Wohnort bereichert das Familienleben mit einer angenehmen Auswahl an Restaurants und Cafés, die zum geselligen Beisammensein einladen. Ob ein kurzer Spaziergang zum FCG ILMSTUB’N oder ein Besuch im Take Sushi & Wok – kulinarische Vielfalt ist hier bequem erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie REWE und EDEKA Schermelleh in nur fünf bis acht Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet.

Geisenfeld überzeugt zudem durch seine verkehrsgünstige Lage im Herzen Bayerns:

München ca. 70 km / ca. 50 Min. mit dem Auto
Flughafen München ca. 64 km / ca. 40 Min. mit dem Auto
Pfaffenhofen an der Ilm ca. 20 km / ca. 20 Min. mit dem Auto
Ingolstadt ca. 25 km / ca. 23 min. mit dem Auto
Nürnberg ca. 110 km / ca. 1,25 Stunden

Insgesamt bietet Geisenfeld mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, der sicheren und naturnahen Umgebung sowie dem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot eine ideale Lebenswelt für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Entwicklungsmöglichkeiten und eine harmonische Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25149004 - 85290 Geisenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com