

Exposé

Wohnung in Geiselhöring

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten, mit Südausrichtung, zentral in Geiselhöring



Objekt-Nr. **OM-232730**

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Bindhammer GmbH
Mobil: 0171 6041837

Straubinger Straße 19
94333 Geiselhöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,53 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen für Alt und Jung.

Die modern gestaltete Wohnanlage fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebungsbebauung ein. Alle Wohnräume sind nach Süden zum Garten und zu einer ruhigen Anwohnerstraße hin ausgerichtet.

Das Gebäude wird in solider und werthaltiger sowie werterhaltender Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Ziegeln und Stahlbetondecken errichtet.

Diese Bauweise gewährt sowohl einen guten Wärmeschutz als KfW Effizienzhaus 55 als auch einen guten sommerlichen Wärmeschutz.

Der eingezogene Balkon bzw. Loggia bietet eine gute Privatsphäre für den Aufenthalt im Freien.

Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug. Sie befindet sich in der ersten Etage. Zur Wohnung zählen zwei attraktive Zimmer. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die entsprechende Etage. Bei der Heizungsart der Wohnung, die sich in einem 2022 bis 2024 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Fußbodenheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

Tiefgragenstellplätze kosten 22.500,00 €.

Es fällt keine Provision an.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung.

Wohnräume erhalten elektrisch betriebene Aluminium-Jalousien.

Schlafräume erhalten elektrisch betriebene Rollos.

Für jede Wohnung stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in einem gemeinsamen Waschkraum im Keller zur Verfügung.

KFZ-Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden.

Haus mit niedrigem Energiestandard: kfw-55.

Die Wohnung wird mit einer dezentralen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. alle Wohnräume erhalten einen Vinylbodenbelag. Die Wände in den Bädern werden Halbhoch in den Duschbereichen bis 2 m Höhe gefliest.

Die Böden in den Wohnräumen erhalten einen Vinylbelag.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

Sonstiges

Mit seiner Lage, ca. mittig zwischen den BMW-Standorten Dingolfing und Regensburg bietet sich Geiselhöring gut als flexibler Wohnort für BMW-Mitarbeiter an.

Wegen dieser Lage siedeln sich hier auch Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie an.

Lage

Die Wohnanlage liegt sehr zentral in Geiselhöring in gewachsener Umgebung.

Bis zum Kindergarten und zur Grund- und Mittelschule sind es ca. 250 m. Im Umkreis von ca. 700 m sind der Bahnhof, das Freibad, das Rathaus, Banken, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomien und zahlreiche Geschäfte gut zu Fuß erreichbar.

Zu den nächsten Städten sind es

- ca. 15 km bis Straubing
- ca. 25 km bis Dingolfing
- ca. 30 km bis Regensburg
- ca. 40 km. bis Landshut.

Sonstiges

Infrastruktur:


Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

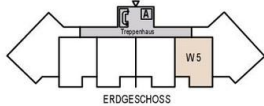
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



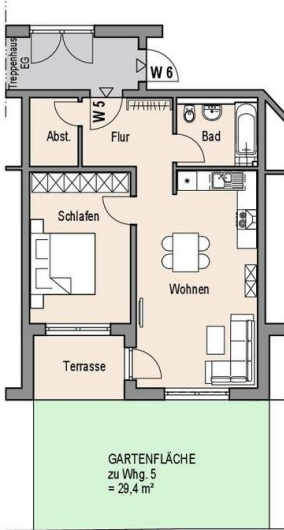
Exposé - Galerie



WOHNUNG 5, EG
2-ZIMMER-WOHNUNG



ERDGESCHOSS

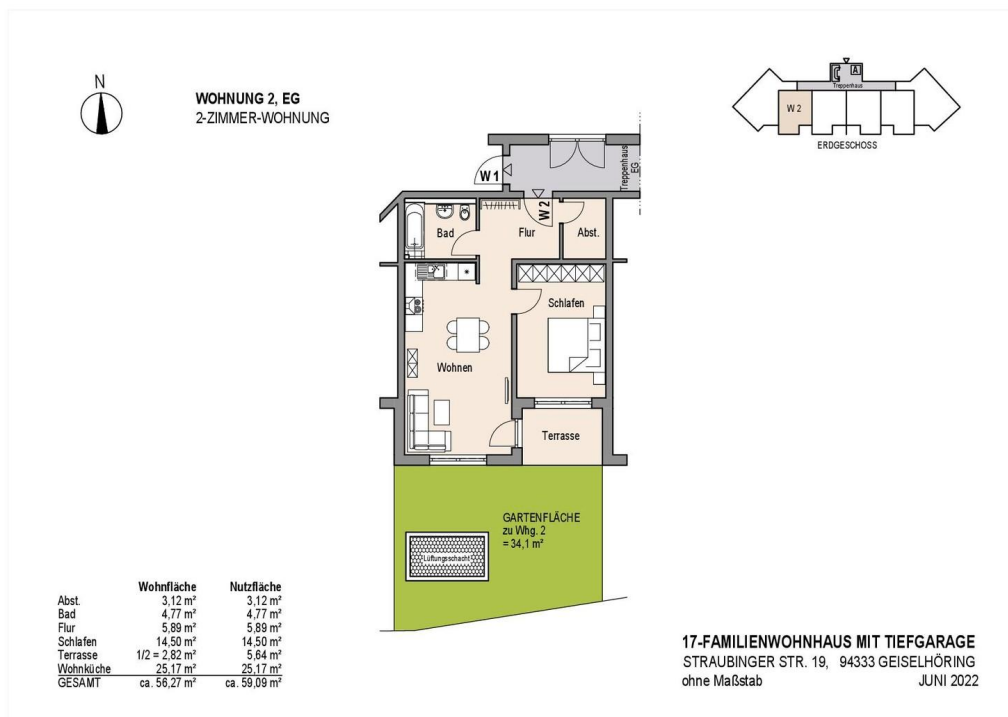
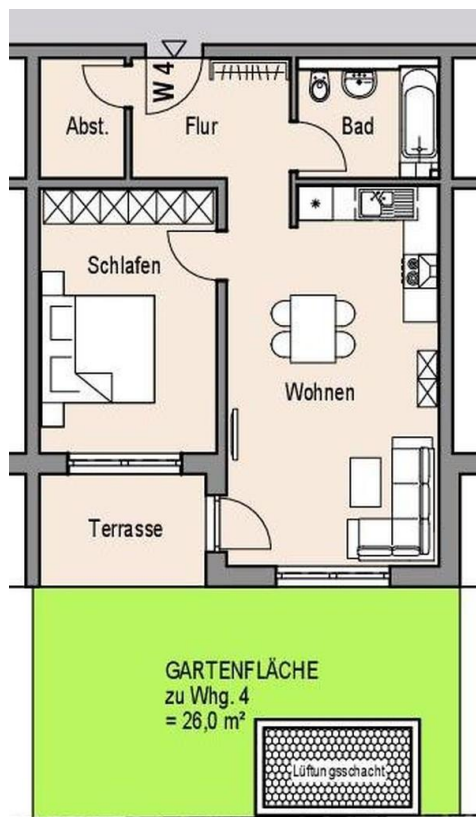


GARTENFLÄCHE
zu Wng. 5
= 29,4 m²

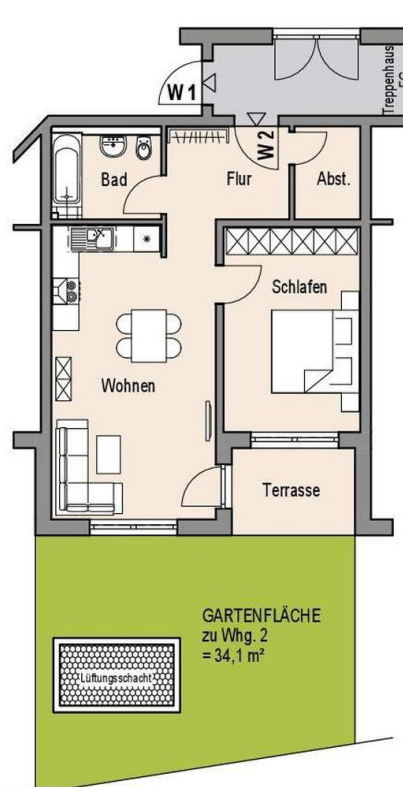
	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	3,12 m ²	3,12 m ²
Bad	4,77 m ²	4,77 m ²
Flur	5,89 m ²	5,89 m ²
Schlafen	14,50 m ²	14,50 m ²
Terrasse	1/2 = 2,82 m ²	5,64 m ²
Wohnküche	25,17 m ²	25,17 m ²
GESAMT	ca. 56,27 m²	ca. 59,09 m²

17-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE
 STRAUBINGER STR. 19, 94333 GEISELHÖRING
 ohne Maßstab
 JUNI 2022

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



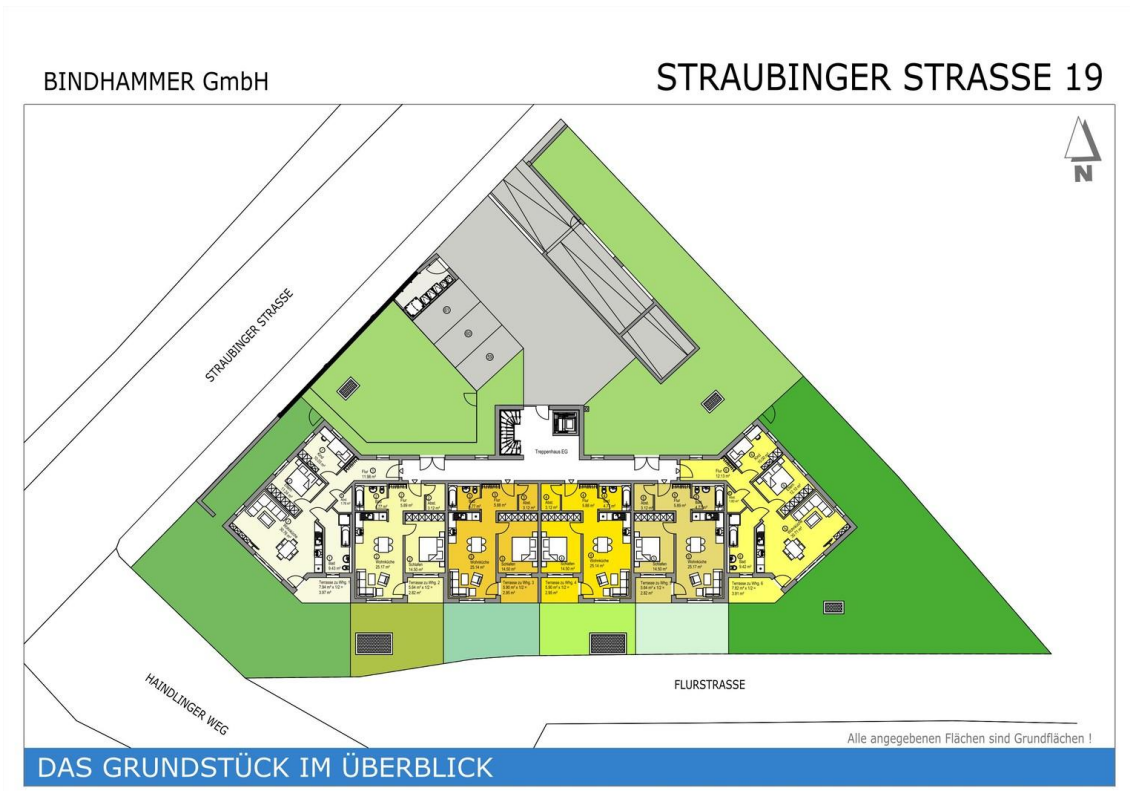
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



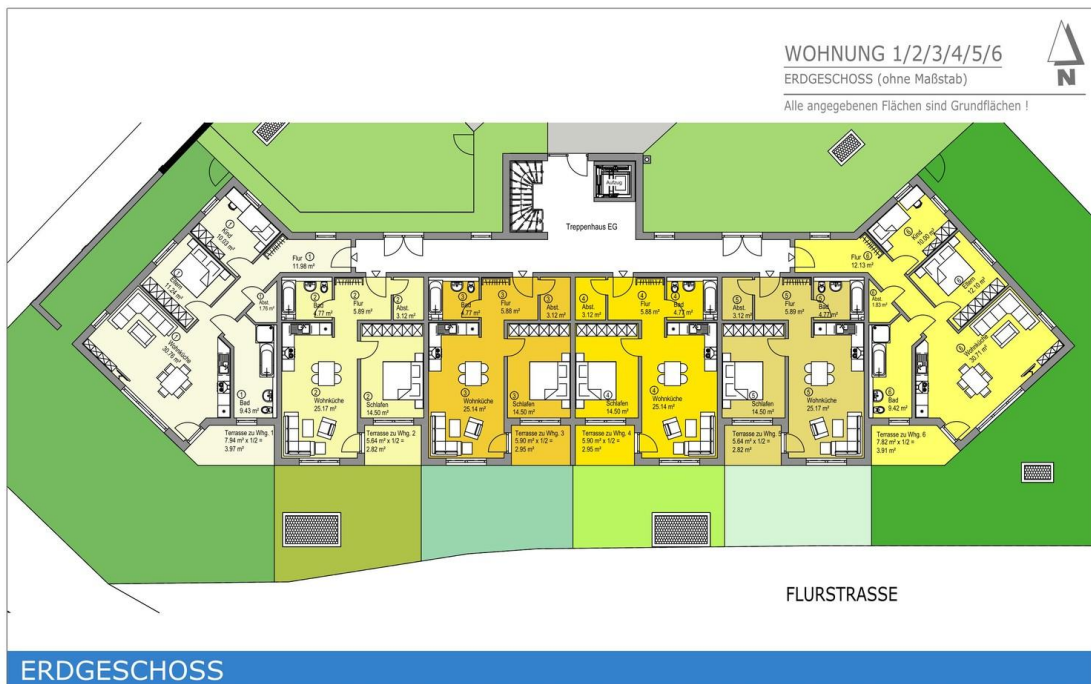
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

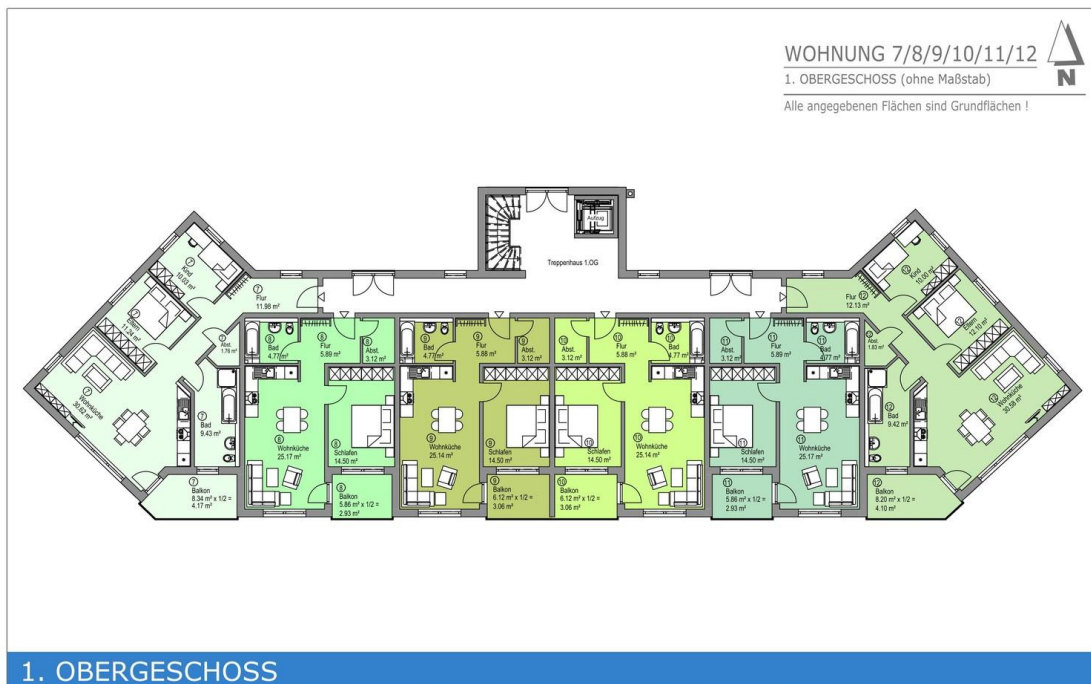
STRAUBINGER STRASSE 19



EG

BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19

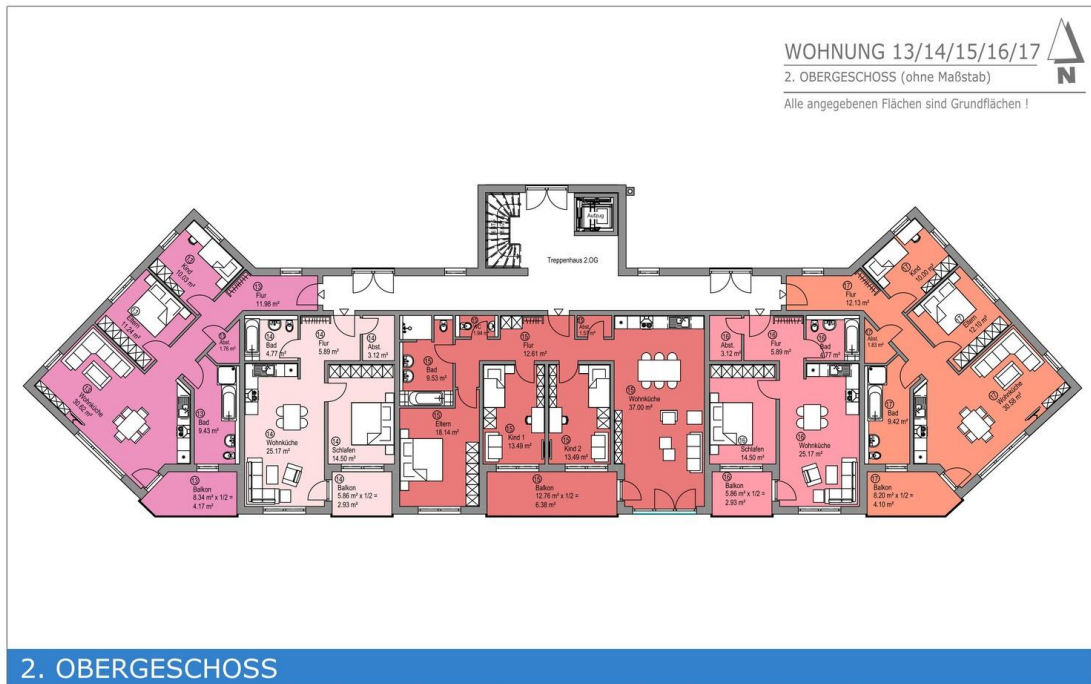


1. OG

Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

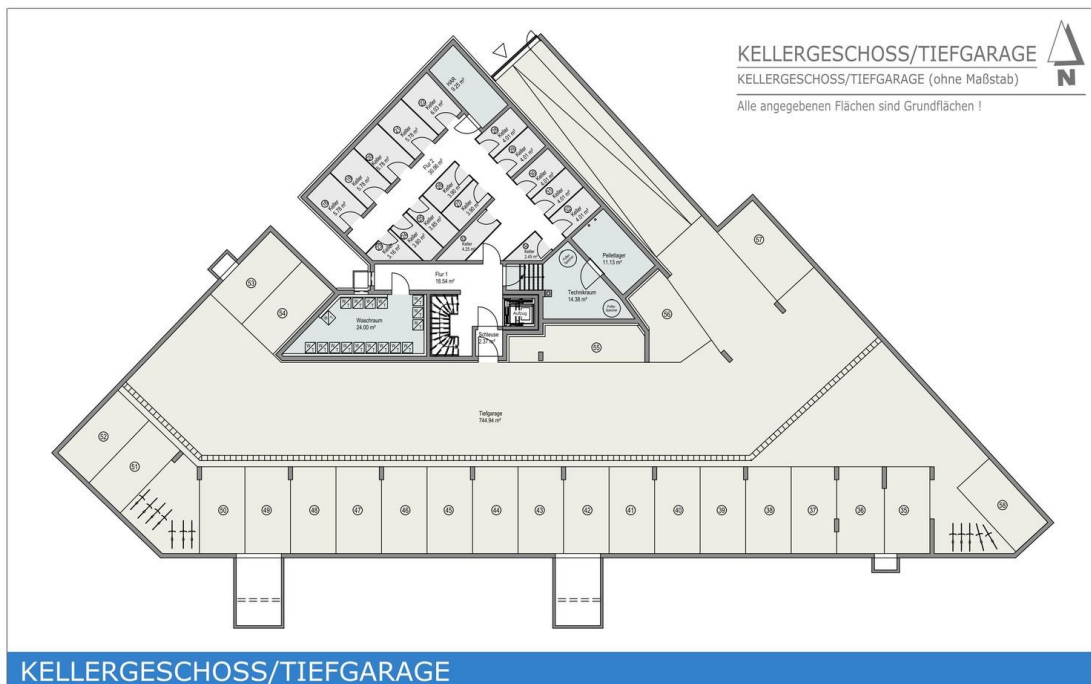
STRAUBINGER STRASSE 19



2. OG

BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



Keller und Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

