

Exposé

Einfamilienhaus in Geisenfeld

**Freistehendes Einfamilienhaus mit zusätzlichem
Baugrund in Ilmendorf OT Geisenfeld-provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-307867

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Hauptstraße 52
85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.979,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal gelegenes Baugrundstück mit Altbestand im idyllischen Ort mit Weitblick.

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein bereits unbewohnter Altbestand von 1953, der aufgrund des vorhandenen Renovierungsbedarfes viel Freiraum für die eigene Gestaltung und Einrichtung bietet. Das Objekt wurde bis zum 31.07.2024 vermietet.

Der Bestand:

Das Haus verteilt sich insgesamt auf 122 m² Wohnfläche und verfügt zusätzlich über eine Garage und einen Lagerschuppen mit Waschküche und Heizraum.

Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über einen Flur mit Treppenaufgang, eine großzügige abgeschlossene Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, zwei Schlafräume und ein großes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafräume und ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Es liegt ein unverbindlicher Bebauungsvorschlag eines Architekten für folgende Möglichkeiten vor:

- Bebauung des Grundstücks zusätzlich mit einem 6-Familienhaus (ca.400qm Wohnfläche)
- alternativ kann das Bestandsgebäude abgerissen und mit einem Dreispänner und einem 6-Familienhaus bebaut werden. (Ca.400qm + 435qm Wohnfläche)

Der dazugehörige Vorbescheid befindet sich bereits in der Genehmigungsphase.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt in dieser Lage (Stand 01.01.2024) 365 €/m².

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wenn Sie weitere Informationen benötigen, oder ein Besichtigungstermin vereinbaren möchten, dann melden Sie sich jederzeit gerne bei mir.

Lage

In Ilmendorf fühlen sich Senioren ebenso wohl, wie auch junge Familien. Ilmendorf ist eine Ortschaft im Norden des oberbayerischen Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm, der seit 1978 ein Ortsteil der Stadt Geisenfeld in der Hallertau ist. Der Ort hat ca. 670 Einwohner.

Ilmendorf ist eine ländlich geprägte Ortschaft mit vielen Bauernhöfen. Ein Industriegebiet liegt zwischen der Bundesstraße 16 und der Bahnstrecke Regensburg–Ingolstadt und ist vom angebotenen Objekt nur 1,7 km entfernt.

Trotz verkehrsgünstiger Anbindung ist das Haus mit dem großen Grundstück sehr ruhig und naturnah gelegen. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere kleine Badeseen und Weiher, Wald und Felder. Der ideale Ort für Familien und Naturliebhaber. Der beliebte Biergarten Birkenheide ist in weniger als 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Einer der nächstgelegenen Bahnhöfe (Bahnhof Vohburg), der von der Agilis-Bahnlinie bedient wird, ist in ca. 5 Autominuten erreichbar. Diese Linie verbindet direkt mit den Städten Regensburg und Ingolstadt, was besonders für Berufspendler äußerst attraktiv ist.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal: Die Bundesstraße B16 ist in nur 2 Autominuten erreichbar und die Autobahn A9 ist nur 10 Autominuten entfernt. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz und erleichtert den täglichen Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Ingolstadt (ca. 20 km), München (ca. 80 km) oder Regensburg (ca. 56 km) mit attraktiven Arbeitgebern wie BMW, Audi, Gunvor Raffinerie Ingolstadt, Airbus Defense and Space.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Cafés/Restaurants sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Kindergärten, Kitas und die Grund- und Mittelschule sind in wenigen Autominuten in Geisenfeld vorhanden.

Zudem bietet Geisenfeld mit Vereinen, Kleinkunstabühne, Kulturforum und dem Naherholungsgebiet Feilenmoos ein reichhaltiges Angebot für Freizeit und Kultur. Ein Sportzentrum mit Hallenbad, Reitanlage der Pferdefreunde Geisenfeld, der modernste Wakeboardpark Deutschlands und ein Fitness-Studio bieten ein umfangreiches Angebot an Sportmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	350,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



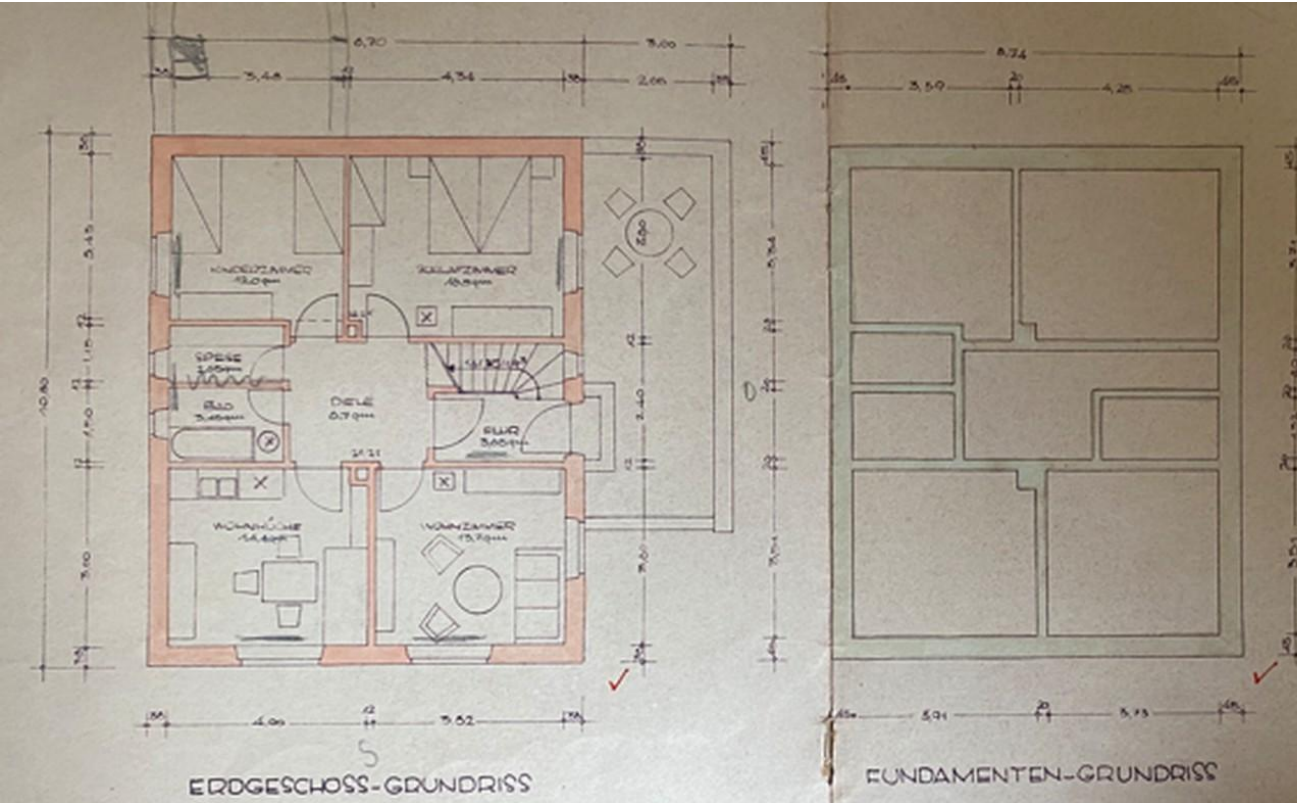
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

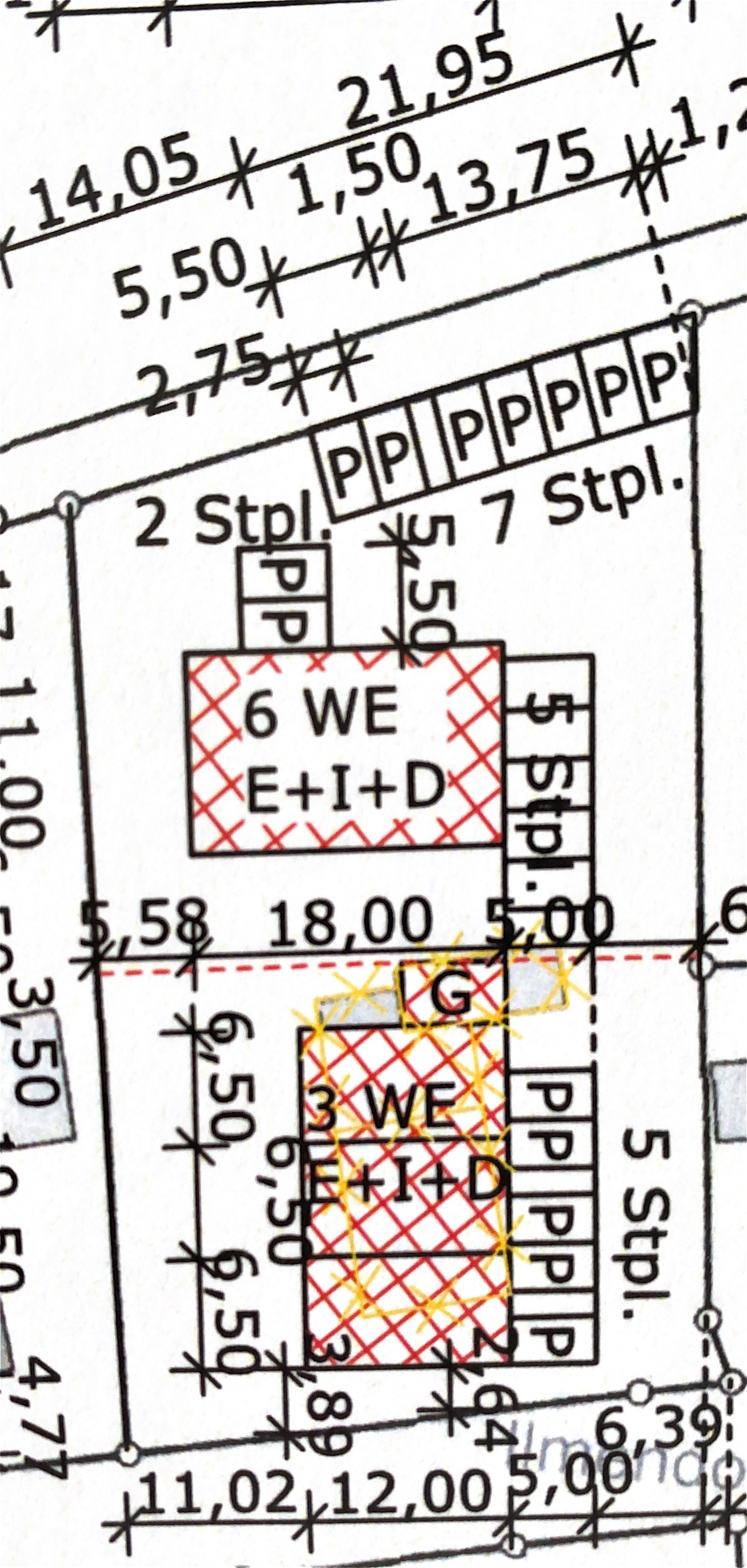


Exposé - Grundrisse



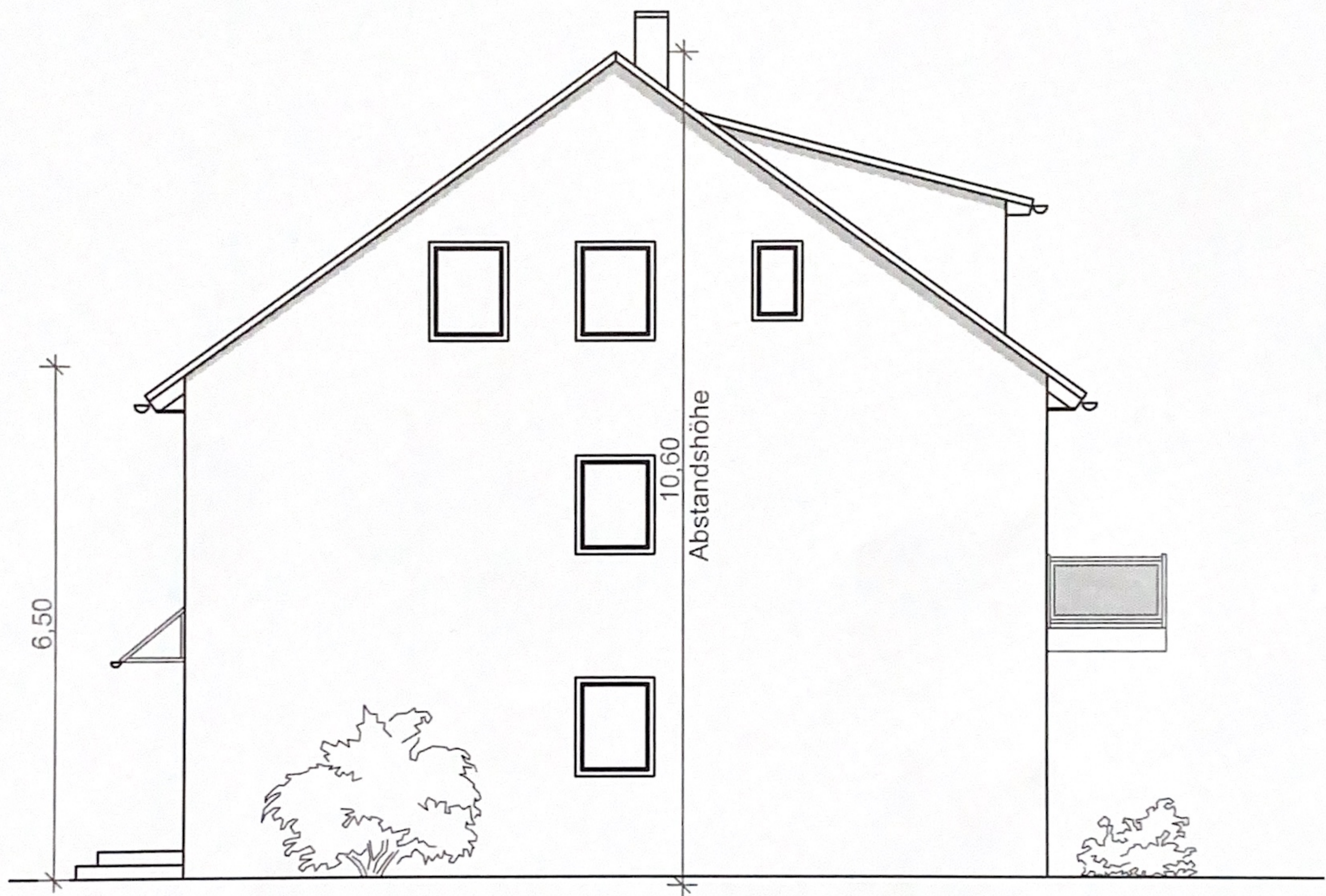
Exposé - Anhänge

1. Mögliche Bebauung
2. Ansicht Mehrfamilienhaus





SÜDEN



WESTEN