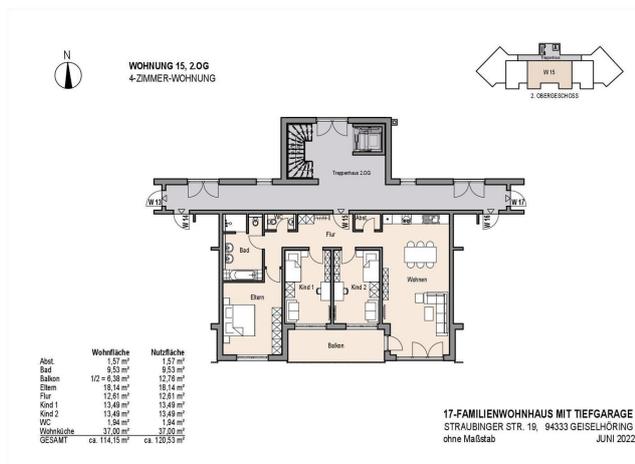


Exposé

Wohnung in Geiselhöring

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG, mit Aufzug und Tiefgarage. Zentrale Lage in Geiselhöring.



Objekt-Nr. OM-312792

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Ludwig Bindhammer

Straubinger Straße 19
94333 Geiselhöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

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 zweiten Etage. Zur Wohnung zählen 4 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. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

Ausstattung

Hochwertige Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung.

Wohnräume haben elektrisch betriebene Aluminium-Jalousien.

Schlafräume haben elektrisch betriebene Rollos.

Für jede Wohnung stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in einem gemeinsamen Waschraum 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 sind halbhoch in den Duschbereichen bis 2 m Höhe gefliest.

Die Böden in den Wohnräumen erhalten einen Vinylbelag.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinien

- Bahn: Fahrzeiten: nach Straubing 15 Minuten, nach Regensburg 34 Minuten

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. 35 km bis Regensburg
- ca. 40 km. bis Landshut
- ca. 50 km Deggendorf
- ca. 80 km Flughafen München

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

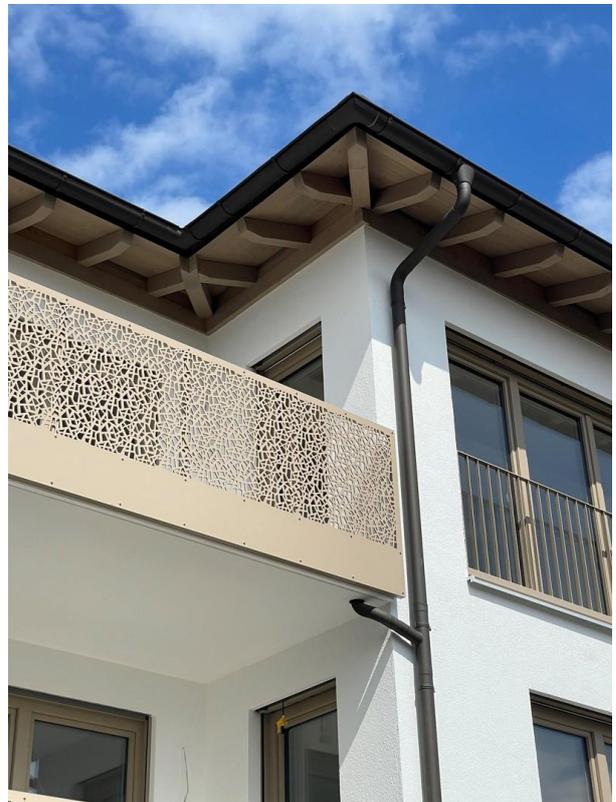
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



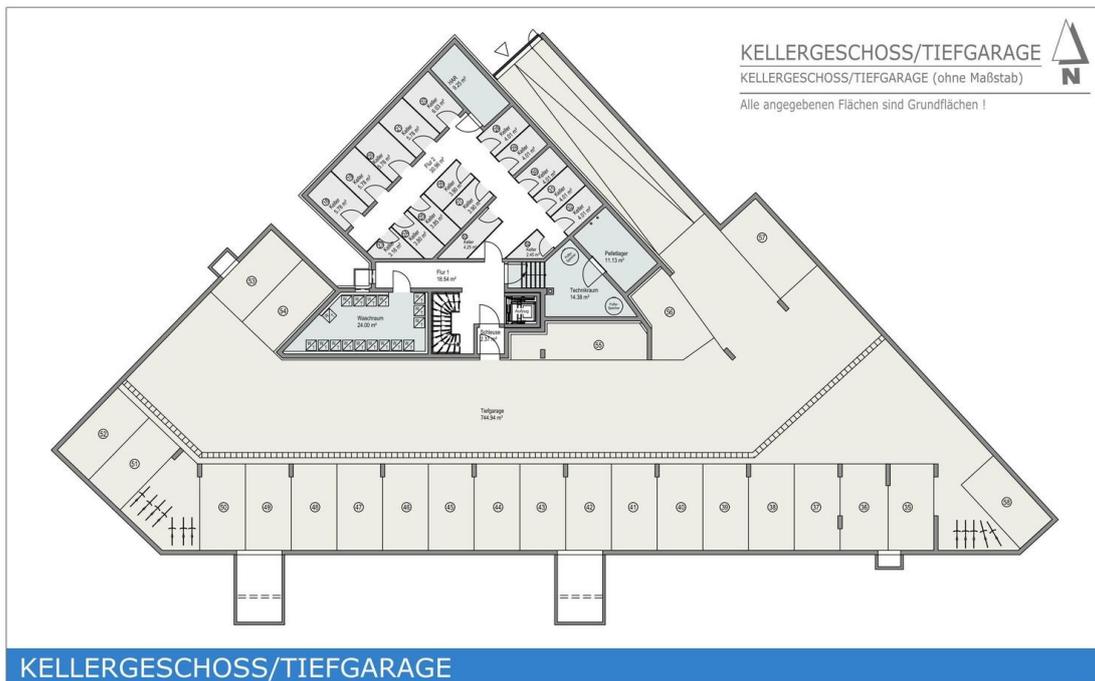
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

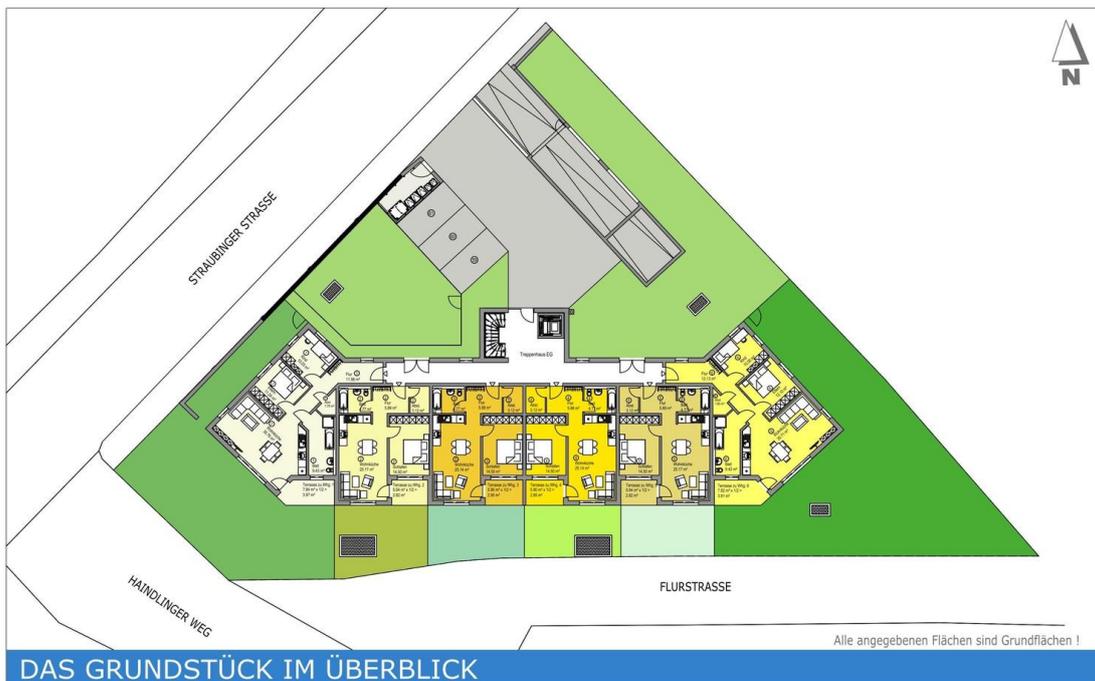
BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



Exposé - Galerie

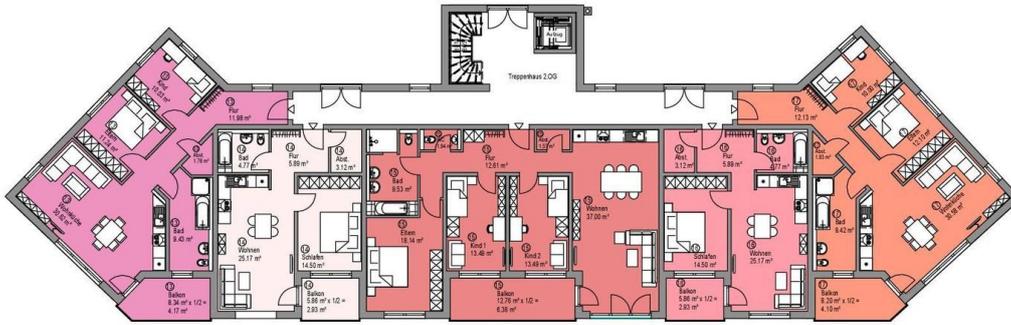
BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19

WOHNUNG 13/14/15/16/17

2. OBERGESCHOSS (ohne Maßstab)

Alle angegebenen Flächen sind Grundflächen!



2. OBERGESCHOSS

BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



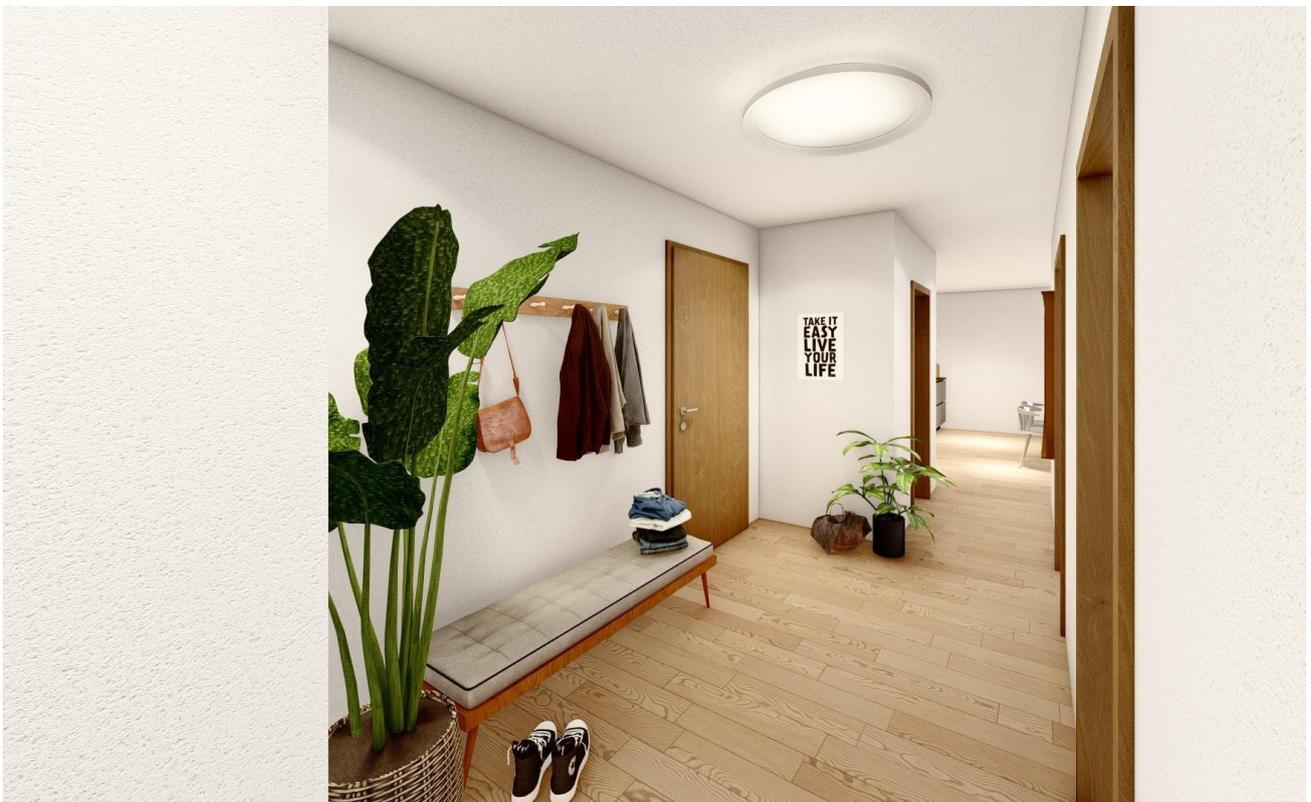
ohne Maßstab

LAGEPLAN

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

