

Exposé

Erdgeschosswohnung in Geiselhöring

Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-313670**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:
Ludwig Bindhammer
Mobil: 0171 6041837

Straubinger Straße 19
94333 Geiselhöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	79,17 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Barrierefreies Wohnen für jedes Alter

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

Das Gebäude ist 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 Erdgeschoss und liegt in der Südwestseite des Gebäudes. Zur Wohnung zählen drei attraktive Zimmer. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die Tiefgarage und die anderen Etage. Bei der Heizungsart der Wohnung handelt es sich um eine Fußbodenheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

In der Wohnanlage werden 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen angeboten.

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 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. 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:

Terrasse, Garten, Barrierefrei

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, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

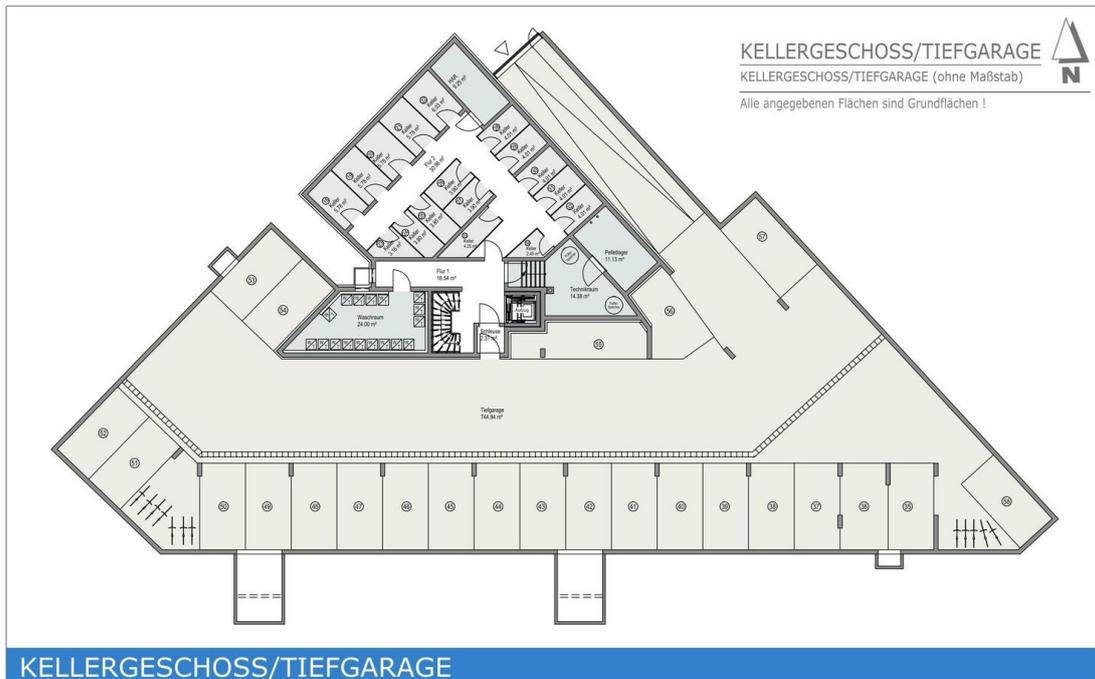


Exposé - Galerie



BINDHAMMER GmbH

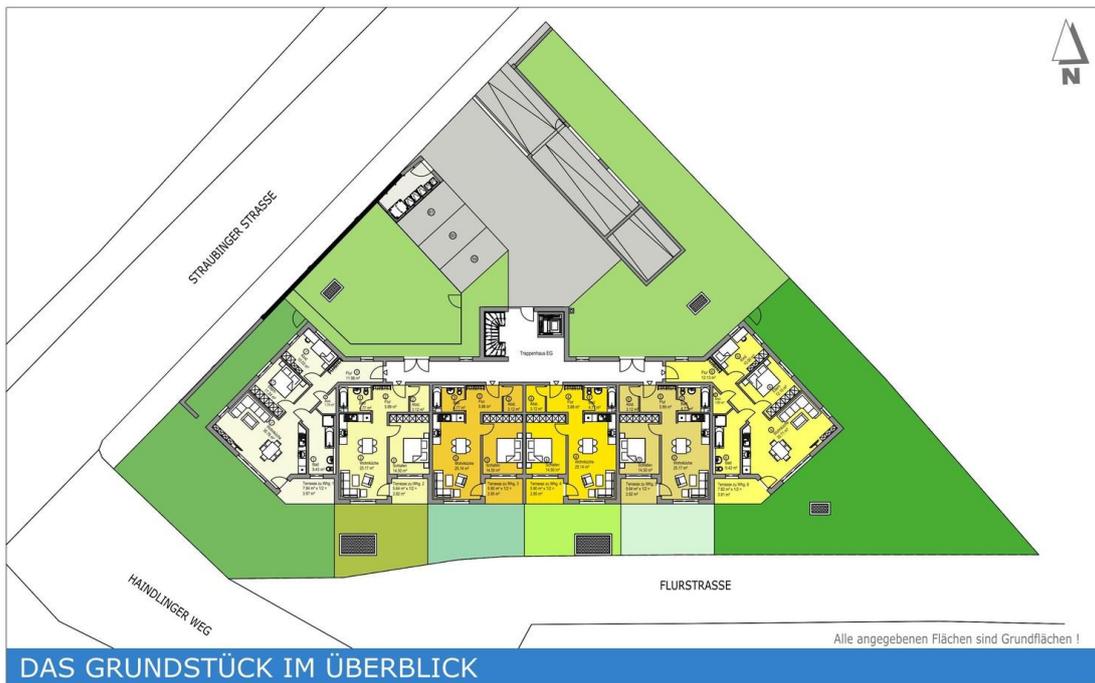
STRAUBINGER STRASSE 19



Exposé - Galerie

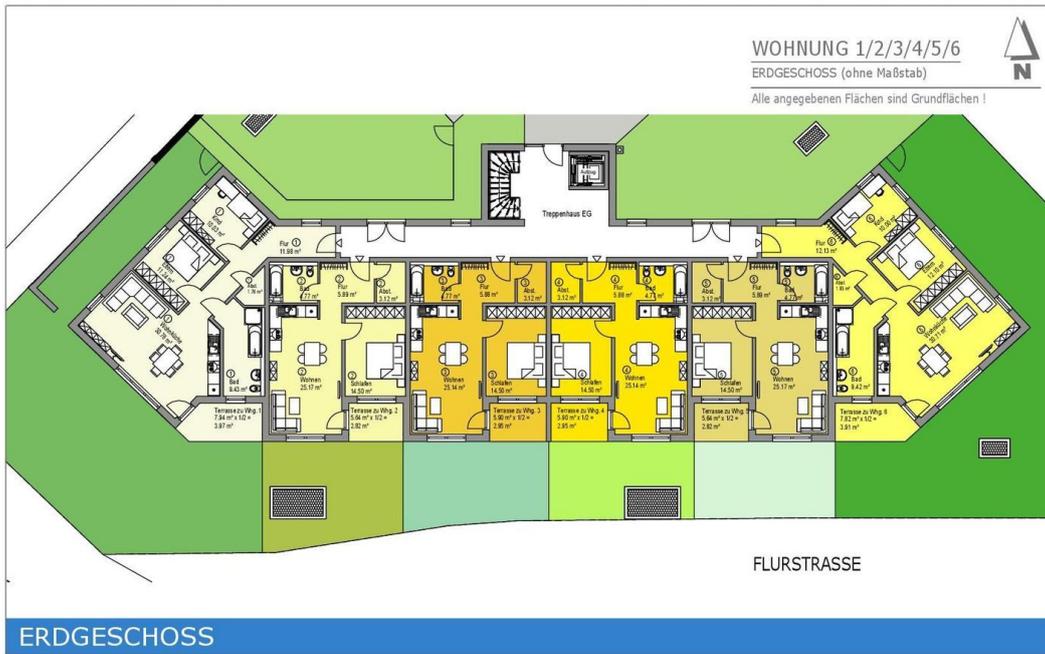
BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19

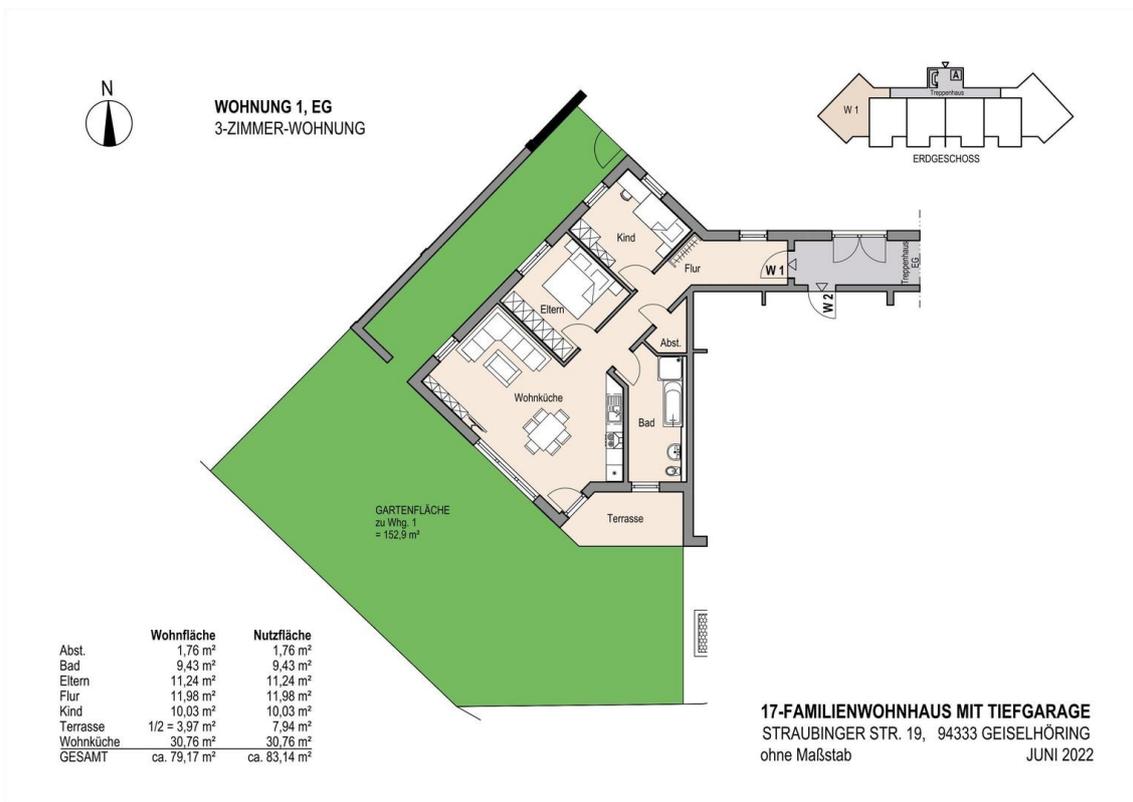


BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

