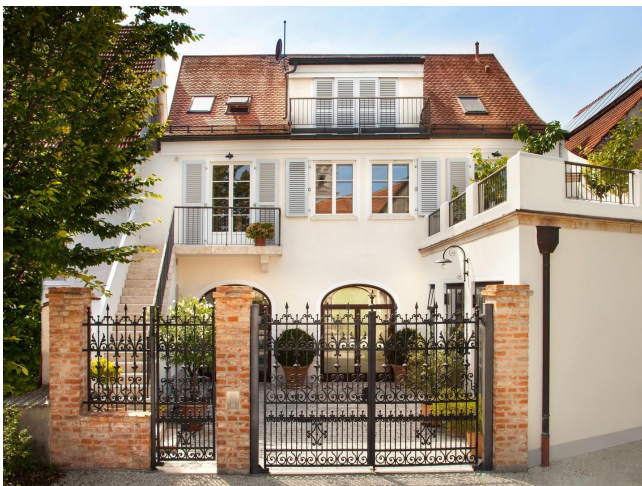


# Exposé

## Stadthaus in Geisenfeld

**Exklusiv: Historisches Wohn- und Geschäftshaus im  
Landkreis PAF - 85290 Geisenfeld**



Objekt-Nr. OM-313990

**Stadthaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

85290 Geisenfeld  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1900                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 270,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 372,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus besticht durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinen klassischen architektonischen Elementen bietet es nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch ideale Voraussetzungen für gewerbliche Aktivitäten. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz machen es zu einem attraktiven Standort für verschiedene Geschäftsideen. Nutzen Sie das Potenzial dieses besonderen Objekts, um Ihre Visionen zu verwirklichen!

Mit diesem Architektur-Juwel erwerben Sie eine wertbeständige Immobilie, die bereits in zahlreichen Fachpublikationen Beachtung gefunden hat und für den German Design Award nominiert wurde.

Erdgeschoss - Circa 150 Quadratmeter

Das imposanten Gewölbe beherbergt derzeit ein repräsentatives Büro. Die großzügigen Schaufenster sind mit Sicherheitsverglasung und Schallschutz ausgestattet und schaffen durch die Glasteilelemente auf der Rückseite des Hauses Sichtachsen durch das Erdgeschoss im Gewölbe, die ein Gefühl von Offenheit vermitteln. In dem lichtdurchfluteten Raum ist eine Küche integriert, und angrenzend befindet sich die Orangerie, die zum Innenhof hin ausgerichtet ist.

1. Obergeschoss - Circa 130 Quadratmeter

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Raum mit Loft-Charakter, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zum Wohnen, Empfangen und Arbeiten bietet.

2. Obergeschoss - Circa 91 Quadratmeter

Das zweite Obergeschoss dient aktuell als Rückzugsort mit zwei Schlafzimmern, einer Ankleide und einem Masterbad, das mit Wellnessausstattung und einem Ruhebereich aufwartet. Ein Balkon auf der Hausrückseite zeigt zum ruhigen Innenhof.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne, ein individuelles Nutzungskonzept zu entwickeln.

## Ausstattung

Ausstattung:

Erbaut wurde das Haus im 18. Jahrhundert als Nebengebäude des einstigen Benediktinerinnenklosters Geisenfeld, 1804 wurde es anlässlich der Säkularisation erstmals als Stadthaus urkundlich erwähnt. Es diente mal als Geschäfts-, mal als Wohnhaus sowie als Tanzcafé. Bei der Generalsanierung im Jahr 2006 wurde der ehemals für Lagerzwecke genutzte Dachstuhl in die Planung mit einbezogen. Verputzte Wände, Böden aus massivem Eichenholz und aus ortstypischem Kalksandstein wirken traditionell und doch zeitgemäß.

Im Detail:

Historisches Gewölbe mit Sandsteinsäulen

Verputzte Außendämmung mit historischen Stuckelementen

Kastenfenster mit Schallschutzverglasung und Wärmedämm-Isolierverglasung

Massivholzeinbauten und Innentüren mit Jugendstil-Ornamenten

Naturstein: Außentreppen, Terrasse, Innenhof, Nebengebäude, Fensterbänke, Konsole, Badezimmer

Spachtelboden im EG

Eiche-Massivholzdielen im 1. und 2. OG

Gas-Brennwertheizung, Wandheizung im Erdgeschoss

Radiatoren in den oberen Etagen

Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauscher

Raumluftunabhängiger Kamin

Zwei maßgefertigte Einbauküchen

Küchenanschlüsse auf jeder Etage, Waschmaschinenanschlüsse EG und 2. OG

Großes Tageslichtbad mit Basaltboden, Dampf-Dusche und Whirlpool

Gäste- oder Kinderbad

Vier WCs

Stauraum im Dachboden sowie Nebengebäude/Orangerie

Balkon mit Ostausrichtung

Idyllischer Innenhof

Stellplatz mit Wallbox

Stellplätze vor dem Innenhof sowie Tiefgaragenplätze in fußläufiger Entfernung können zur Pacht übernommen werden.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne!

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im historischen Stadtkern von Geisenfeld, im nördlichen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, zentral zwischen München, Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg und Augsburg.

In direkter Nachbarschaft befinden sich der Sinnesgarten im ehemaligen Klostergarten sowie Cafés und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Yoga- und Fitness-Angebote und vieles mehr erreichen Sie fußläufig im Zentrum. Auch die Badeseen im Naherholungsgebiet Feilenmoos, das örtliche Wasserskigelände und die Kleinkunstabühne mit Biergarten in Unterpindhart sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Weiter finden Sie in Geisenfeld ein umfassendes Bildungsangebot für alle Altersgruppen. Dazu gehören eine Volksschule, eine Staatliche Realschule und eine Förderschule. Zudem bietet die Stadt mit der Volkshochschule und der Musikschule vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten. Für die Kleinsten stehen Kindergärten, ein Kinderhort sowie eine Kinderkrippe zur Verfügung, was eine optimale Betreuung und Förderung in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Die Stadt Geisenfeld, eingebettet in die malerische Hopfenregion Hallertau, hat in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung erlebt. Die Stadt zieht Unternehmen aus verschiedenen Branchen an, was zu einer Vielzahl von Arbeitsplätzen führt. Die ansässigen Firmen profitieren von der guten Infrastruktur und der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in Bayern.

Verkehrsanbindungen:

Autobahn A9 München-Nürnberg-Berlin

A 93 München-Regensburg

Bundesstraße B 300

Entfernungen:

Ingolstadt: 20 km

München: 70 km

Regensburg: 65 km

Landshut: 48 km

Nürnberg: 100 km

Augsburg: 70 km

Verkehrsflughafen München Franz-Josef Strauß: 50 km

Bahnhof Rohrbach: 10 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 82,40 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Imposanter Haupteingang

# Exposé - Galerie



Historisches Gewölbe EG



Sichtachse durch EG

# Exposé - Galerie



Historisches Gewölbe EG



Historisches Gewölbe EG

# Exposé - Galerie



Event-Küche EG



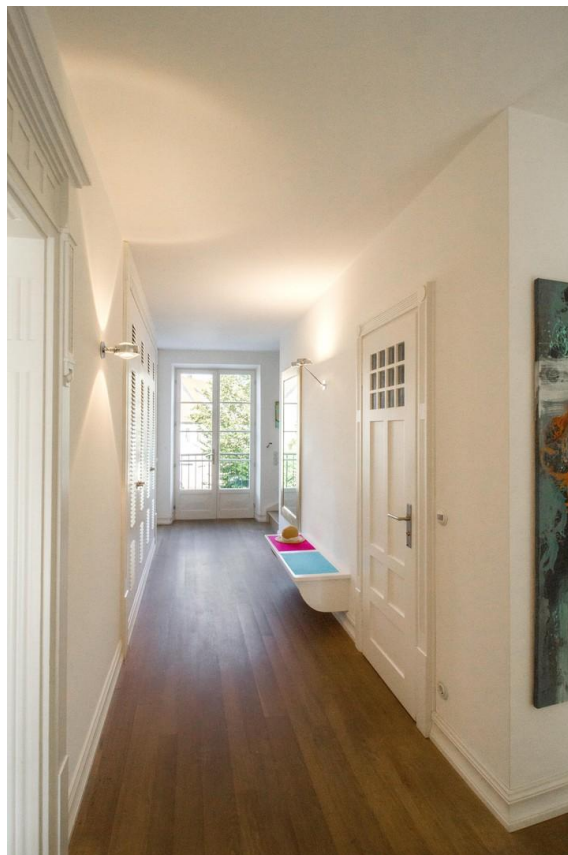
Nebengebäude - Orangerie



# Exposé - Galerie



Innenhof zum Verweilen



Flur 1. OG

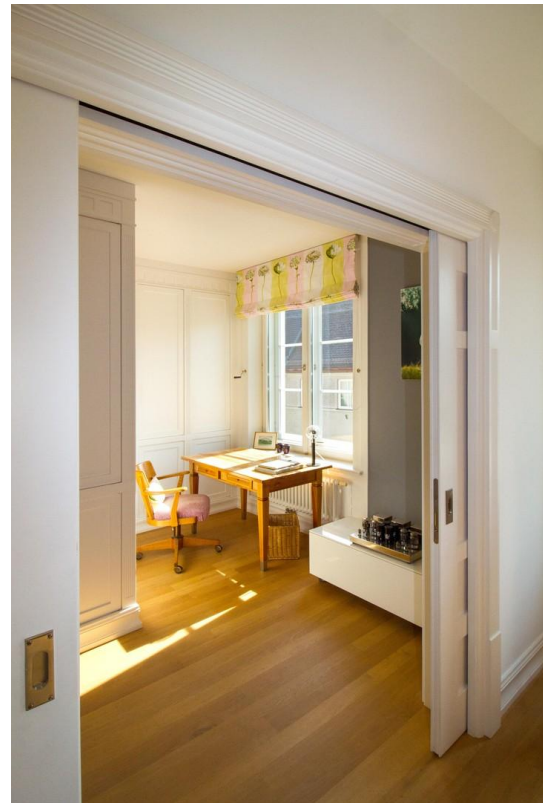
# Exposé - Galerie



Innentüren mit Ornamenten



Arbeitszimmer 1. OG



Arbeitszimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Offener Wohnraum 1. OG



Kamin 1. OG

# Exposé - Galerie



Kochen - Wohnen 1. OG



Terrasse - Ausblick

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG mit Aufgang 2. OG



Gäste-WC 1. OG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaft 2. OG



Gast / Kind 2. OG

# Exposé - Galerie



Maßeinbauten 2. OG

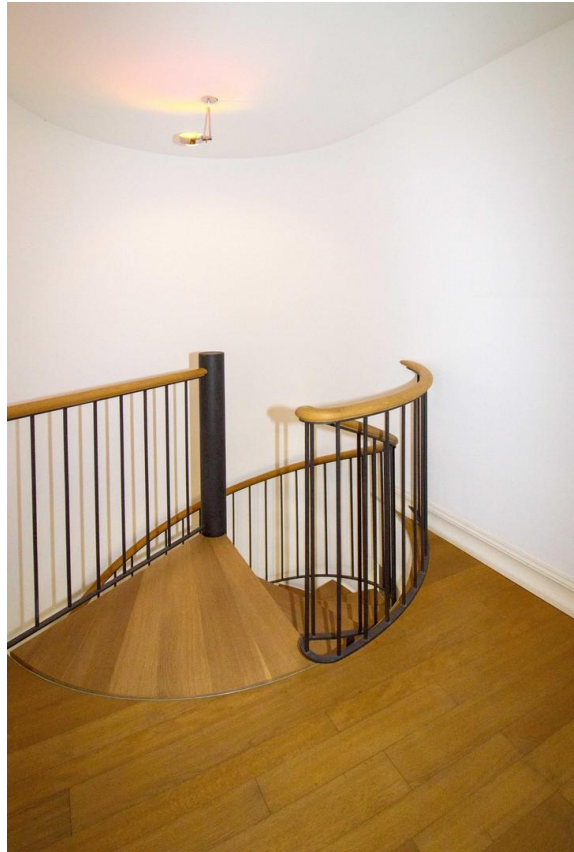


Masterbad Basalt - Eiche 2. OG



Masterbad mit Wellness 2. OG

# Exposé - Galerie



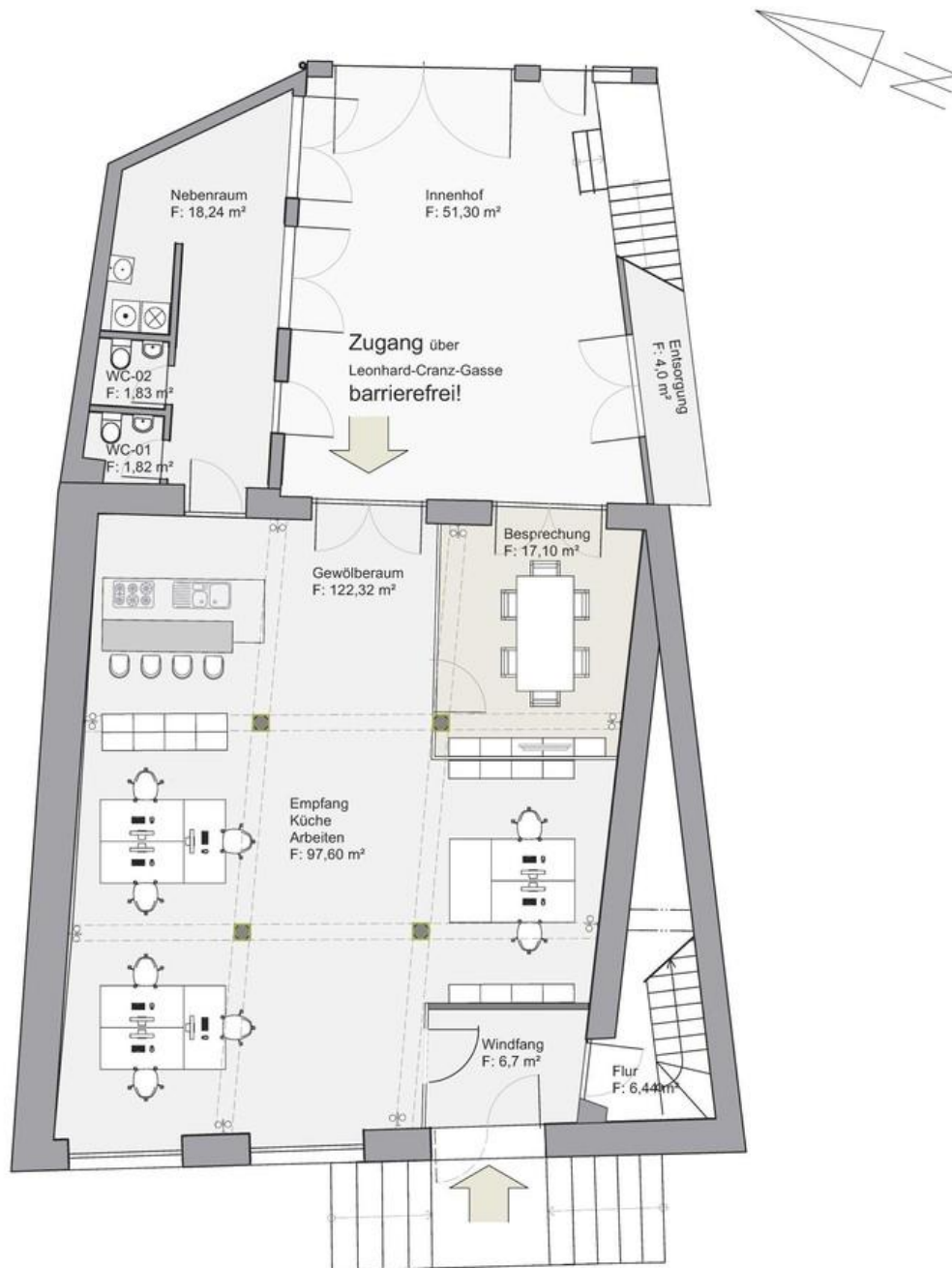
Rundtreppe 2. OG zum 1. OG



Terrasse - Rückblick



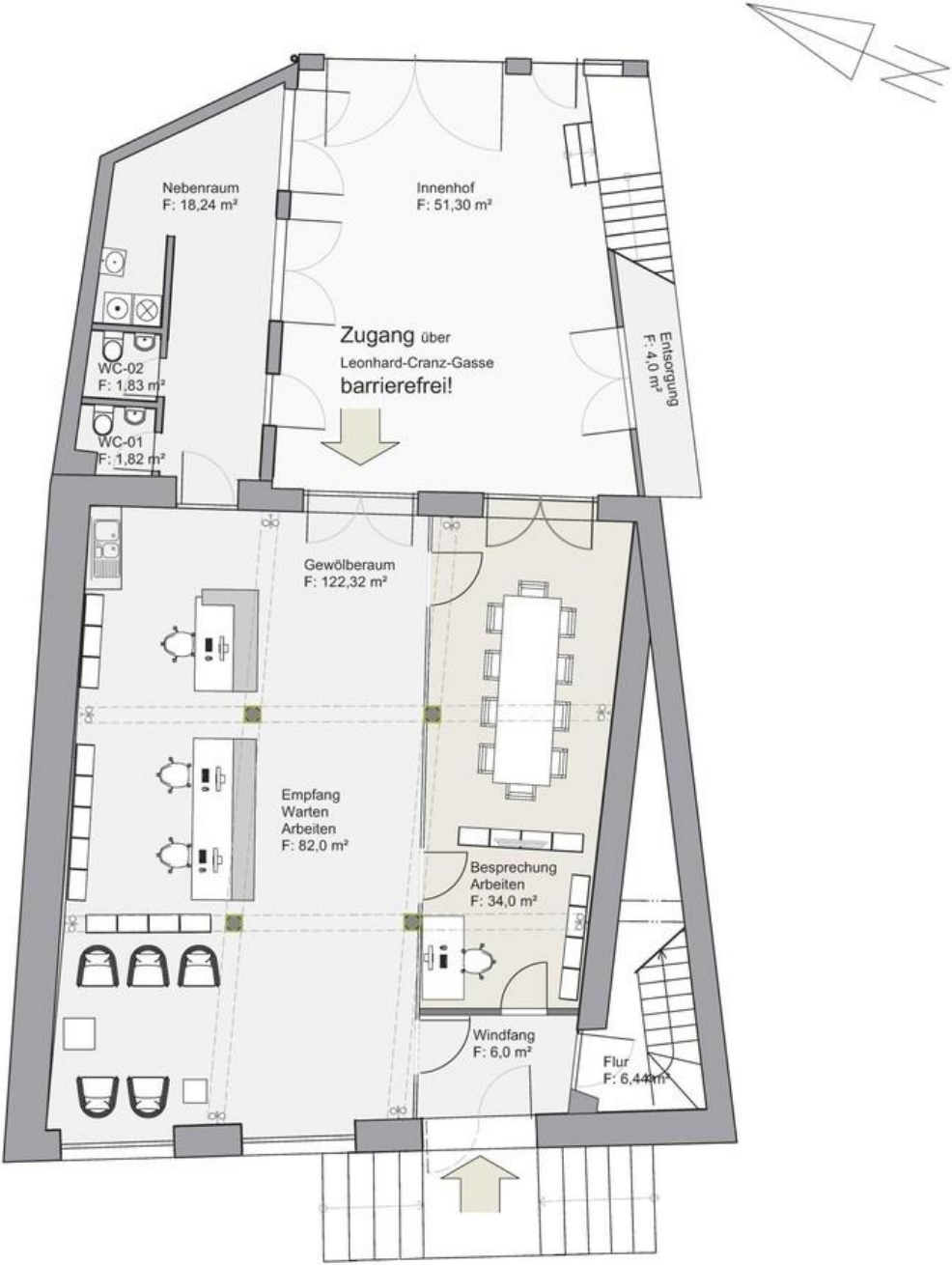
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS EG

Grundriss EG - Bürovariante I

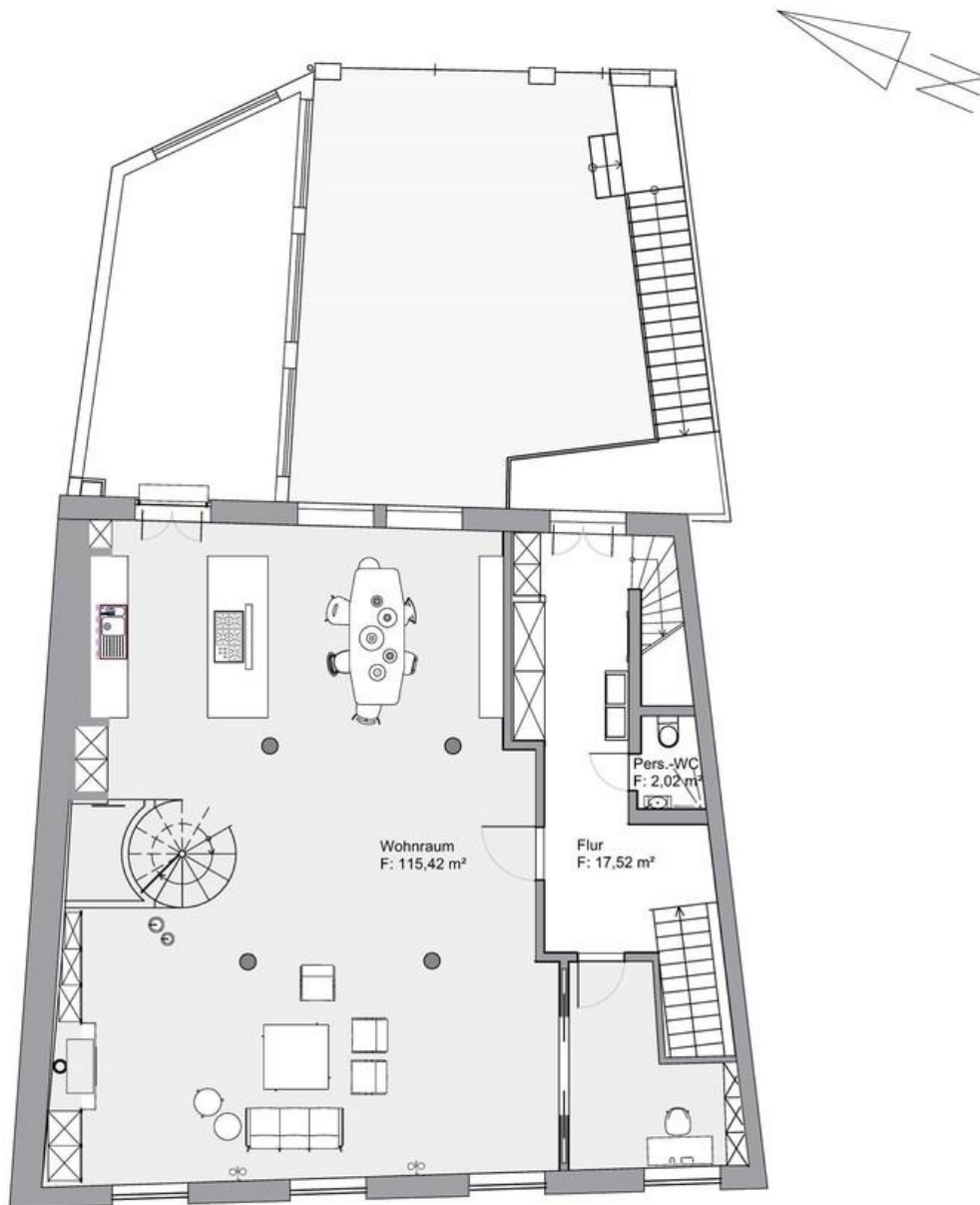
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS EG

Grundriss EG- Bürovariante II

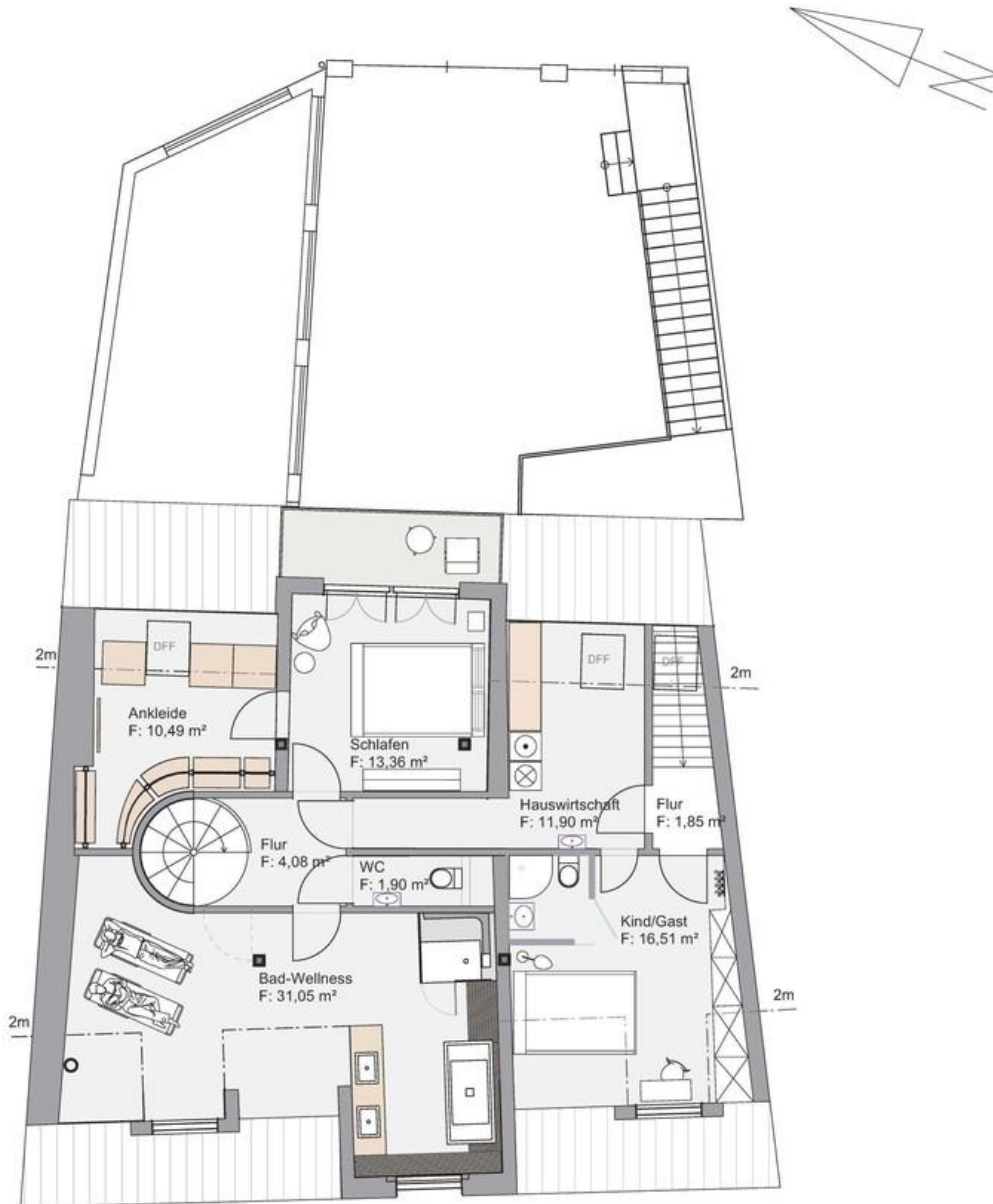
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS OG-1

Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS OG-2

Grundriss 2. OG

# Exposé - Anhänge

1. Materialien - Marken - Design

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus, Geisenfeld

## Auszeichnungen - Veröffentlichungen:

German Design Award NOMINEE 2014

2013 Bauherrenhandbuch der Bayerischen Architektenkammer

2010/2011 BDIA Handbuch Innenarchitektur



## Materialien – Marken – Design:

### Materialien

Naturstein: Kelheimer Auerkalk und Basalt

Holz: Eiche und Lärche

Metall: Stahl verzinkt und geschwärzt

Lack/Lasur: aromaten- und schadstofffrei

Farbe: Bio-Silicat

Schalter/Steckdosen: Porzellan,

Beschläge: massiv Messing, matt vernickelt, im Außenbereich verchromt oder Edelstahl matt

### Marken

Artweger, Berbel, delta-light, Duravit, Gaggenau, Hansgrohe, Helm, Ingo Maurer, Jansen, Kaldewei, Keim, Kiesel, Liebherr, Miele, Occhio, Siedle, Spartherm, TecnoLine, tecnolumen, Wolf, Zehnder

### Design

Bauhausdesign: Serie 1920, Wilhelm Wagenfeld 1928, Ludwig Wittgenstein 1927

Ornamentik: nach historischer Befundung

Ergänzungen: modern

Sanitär: Philippe Stark

### Technik

Heizung: Wolf Gas-Brennwert mit Pufferspeicher, Wandheizung im EG, Radiatoren 1.+2. OG

Lüftung: kontrollierte, zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauscher.

Wasseraufbereitung für das gesamte Gebäude.

Raumluftunabhängiger Kamin im 1. OG

Fortsetzung Seite 2

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus, Geisenfeld

### Gebäude

Fundamente und Außenwände: Vollziegel, Umfassungswände mit Edelstahl-Feuchtigkeitssperre, Ringanker-Abschluss über OG.

Innenwände: Trockenbau mit Schall- und Brandschutzanforderung

Gewölbe: Vollziegel, mit Stahlbeton-Überzügen versteift, mit Leichtbeton ausgefacht

Bodenplatte: Beton, Dämmung, Estrich

Zwischendecken: Nadelholz, Akustikdämmung, Trockenestrich

Dachkonstruktion: Sparrendachstuhl, Nadelholz, Zwischen- und Aufdachdämmung aus Holzfaser, Biberschwanzdeckung, Kupferverblechungen

Fassade: Mineralfaser-Außendämmung, verputzt, historische Stuckelemente, mineralischer Silicanstrich

Fenster: Kastenfenster, Innenfenster aus Lärchenholz mit Isolierverglasung, Außenfenster aus Eichenholz mit Einscheiben-Schallschutzglas, Schaufenster aus Eichenholz mit Schallschutz-Sicherheits-Isolierverglasung,

Nebengebäude mit Jansen-Stahlelementen und Isolierverglasung

Fensterläden: aus Lärchenholz mit Innenraumbedienung, Schiebeläden mit Motorantrieb

Decken: GK-2-lagig, 25-40 mm nach Brand- und Schallschutzanforderung

Böden: Spachtelboden im EG, Massivdiele 25 mm im 1.OG, Massivriemen 15 mm im 2.OG,

Innentüren: Massivholz Rahmentüren mit Umfassungszargen, Füllungen mit Schallschutzeinlagen, Jugendstil-Ornamentik nach hist. Vorbild, teilw. mit Brandschutzanforderung

Maßeinbauten: aus Massivholz und Holzwerkstoff mit hist. Ornamenten.

Innentreppen: gestemmte Holztreppen mit Setzstufen.

Außentreppen, Terrasse, Innenhof, Nebengebäude, Fensterbänke, Konsole, Treppenbad aus Naturstein Kelheimer Auerkalk, Masterbad aus Basalt.