

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geisenfeld

### Freistehendes Einfamilienhaus mit Panoramablick in Geisenfeld



Objekt-Nr. **OM-314734**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **489.000 €**

85290 Geisenfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	682,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in zentraler, ruhiger Lage in Geisenfeld: Ihr neues Zuhause mit Panoramablick und großem Potential!

Dieses geräumige und zugleich lichtdurchflutete Einfamilienhaus bietet auf drei Ebenen alles, was das Herz begehrt. Ideal für Familien, Handwerker, Naturliebhaber und alle, die nach einem Zuhause mit viel Platz und einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Das Grundstück hat eine Größe von 682m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert des Flurstücks (Stand 01.01.2024) liegt bei 730€/m<sup>2</sup>.

Der Grundstock der Immobilie wurde 1954 errichtet und 1975 komplett saniert/modernisiert, es wurde großzügig aufgestockt, angebaut und erweitert.

Dieses freistehende Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

Im OG befinden sich vier geräumige Schlafzimmer sowie ein separates WC.

EG / Eingang / Garage:

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Die Küche ist funktional ausgestattet. Ein Highlight ist das große Badezimmer mit barrierefreier Dusche. Vom Erdgeschoss aus gibt es einen direkten Zugang zur angrenzenden Garage sowie zum Wintergarten und Balkon.

Der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich ist fließend und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

UG / Gartenebene:

Die fünf Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie einen großzügigen Hobbyraum, eine Werkstatt, eine Sauna, einen Fahrradraum. Zusätzlich steht Ihnen ein Lagerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum für Ihre Bedürfnisse bietet.

Gut zu wissen: die lichte Raumhöhe im Untergeschoss beträgt ca. 1,88m!

Das Haus hat enormes Potential und wartet darauf nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Geisenfeld bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einer der besten Lagen der Stadt ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Mit viel Platz, einem großen Garten und unverbaubarem Panoramablick ist es der ideale Ort für Familien und alle, die sich ein Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten wünschen.

Das Haus wird provisionsfrei verkauft von privat.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Hanglage in Geisenfeld und bietet einen unverbaubaren Panoramablick, der Ihnen täglich atemberaubende Aussichten schenkt. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 682m<sup>2</sup> bietet viel Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Der große Garten mit Gartenhaus lädt zum Verweilen und Genießen der Natur ein. Besonders hervorzuheben ist, dass das Grundstück nicht im Hochwassergebiet liegt und somit auch bei extremen Wetterlagen zuverlässig ein sicheres Zuhause bietet!

Geisenfeld: Lebensqualität in bester Lage

Die Stadt Geisenfeld liegt im Herzen Bayerns, im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, die sowohl eine schnelle Anbindung an die Metropolregion München als auch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung garantiert.

Besonders attraktiv macht Geisenfeld die hervorragende Infrastruktur. Supermärkte, Drogerien, Kindergärten, Schulen sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu erreichen.

In nur 600m sind Sie im Zentrum von Geisenfeld, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden.

Ärzte, Apotheken, Physio und Fitnessstudio sind ebenso in direkter Umgebung, so dass eine umfassende gesundheitliche Versorgung gewährleistet ist.

Der Busbahnhof in Geisenfeld liegt fußläufig in 700m, die nächste Zuganbindung ist Ernsgaden (ca. 10km).

Badeseen und eine Wakeboard-Anlage in ca. 2-3km Entfernung.

Die Autobahnen A9 und A93 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die Städte Ingolstadt (20km), Pfaffenhofen a.d. Ilm (20km), Regensburg (60km), München (65km) und Nürnberg (95km) ermöglicht. Besonders interessant ist die Nähe zu den großen Arbeitgebern in der Region: z.B. Airbus Defence and Space in Manching, Audi AG in Ingolstadt, BMW AG in München, HiPP GmbH in Pfaffenhofen a.d. Ilm.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

