

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bayern - Geiselhöring

Moderne Neubau-2-Zimmer-Wohnung, barrierefrei mit Garten



Objekt-Nr. **OM-319065**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **625 € + NK**

Ansprechpartner:
Ludwig Bindhammer

Straubinger Straße 19
94333 Bayern - Geiselhöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	45 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.250 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	56,30 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	59,10 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	55 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	130 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen für Jung und Alt.

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 Terrasse bietet eine gute Privatsphäre für den Aufenthalt im Freien.

Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug. Sie befindet sich in der ersten Etage. Zur Wohnung zählen zwei 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. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

Ausstattung

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 Waschaum 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.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

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. 30 km bis Regensburg
- ca. 40 km. bis Landshut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, 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



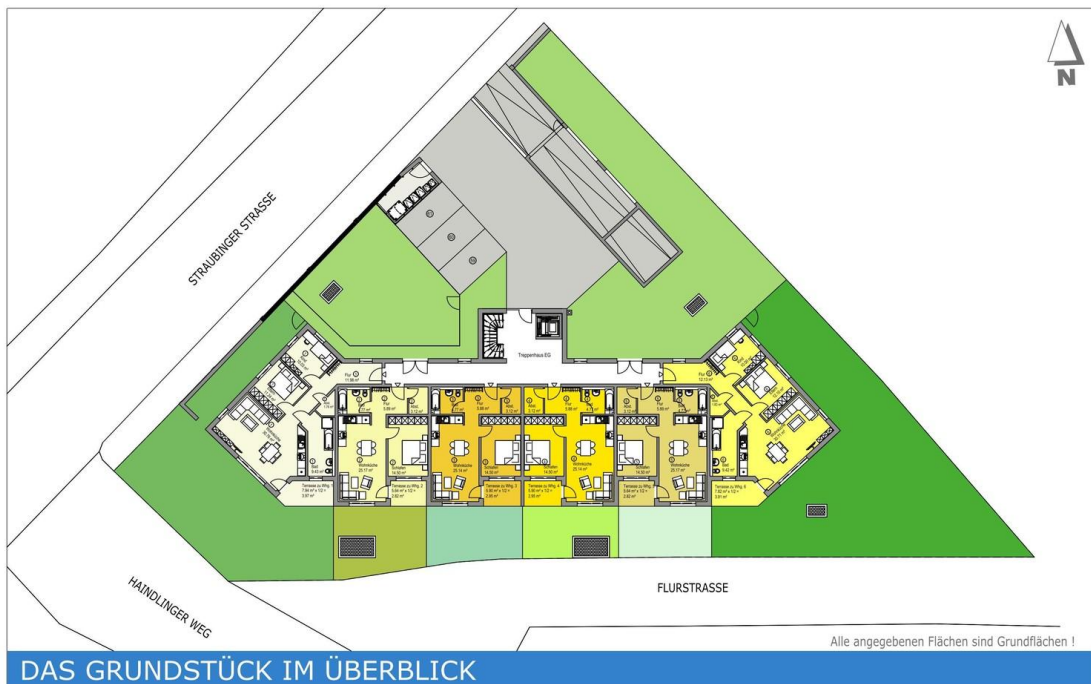
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

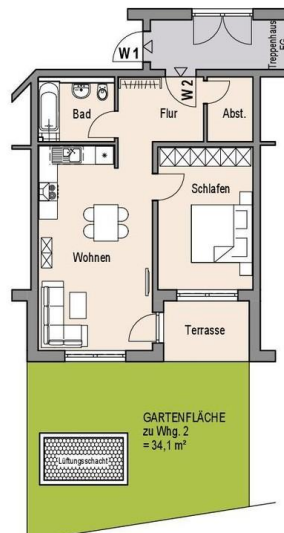
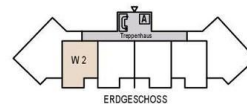
STRAUBINGER STRASSE 19



DAS GRUNDSTÜCK IM ÜBERBLICK



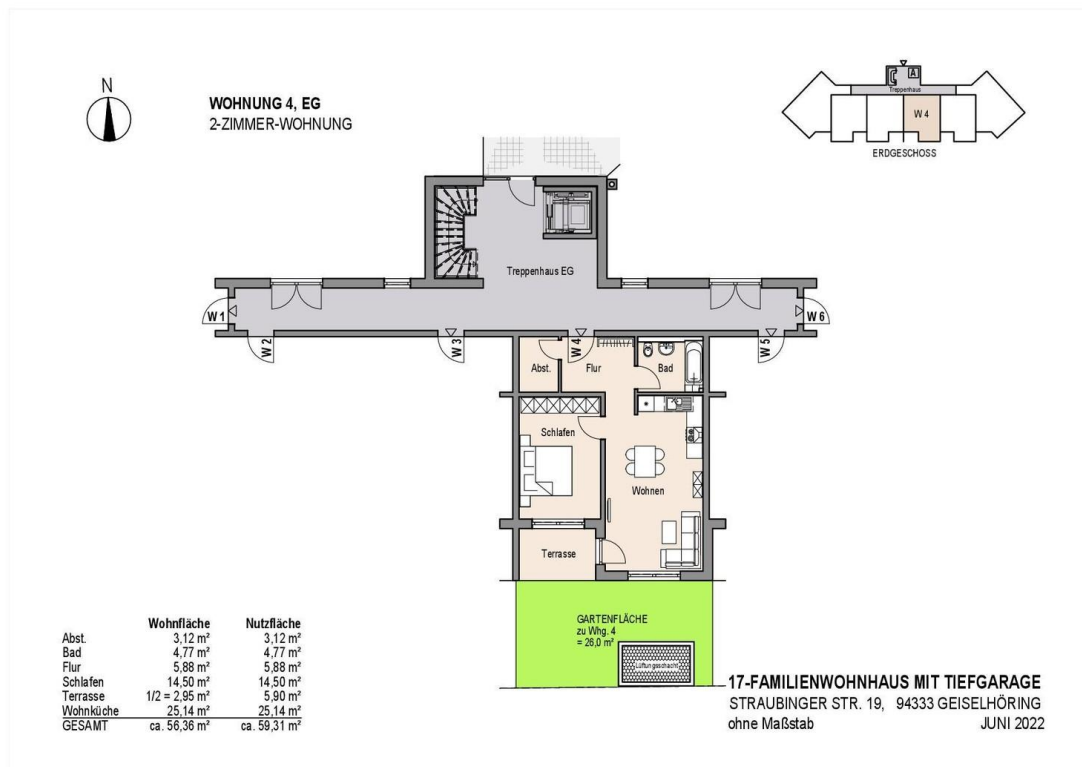
WOHNUNG 2. EG
2-ZIMMER-WOHNUNG



	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	3,12 m ²	3,12 m ²
Bad	4,77 m ²	4,77 m ²
Flur	5,89 m ²	5,89 m ²
Schlafen	14,50 m ²	14,50 m ²
Terrasse	1/2 = 2,82 m ²	5,64 m ²
Wohnküche	25,17 m ²	25,17 m ²
GESAMT	ca. 56,27 m²	ca. 59,09 m²

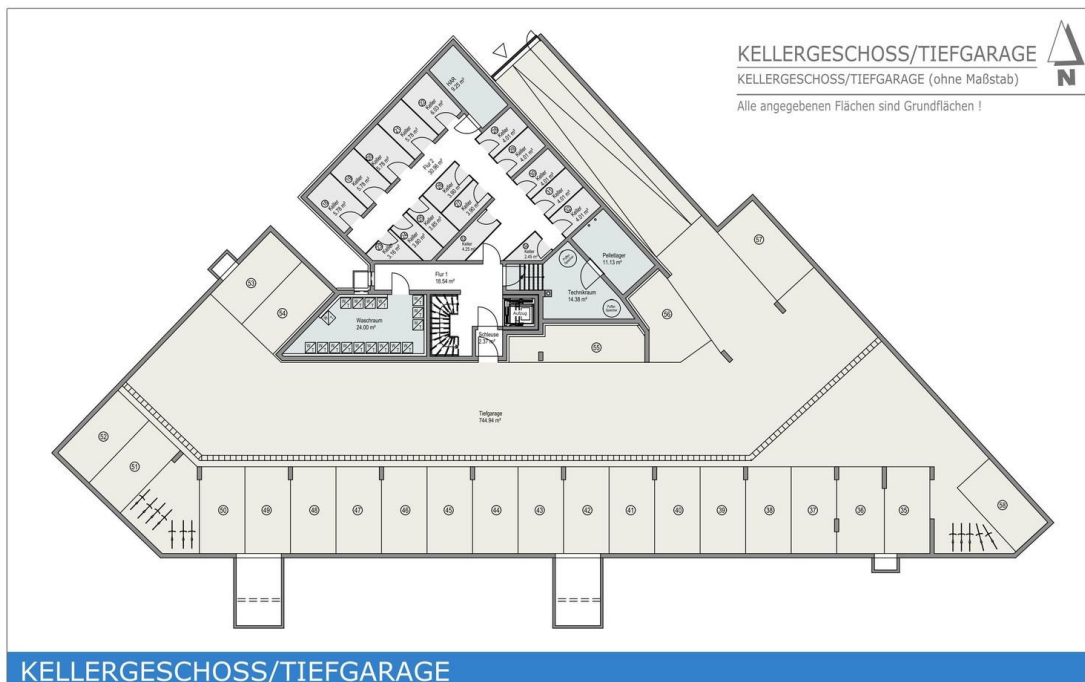
17-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE
STRAUBINGER STR. 19, 94333 GEISELHÖRING
ohne Maßstab JUNI 2022

Exposé - Galerie



BINDHAMMER GmbH

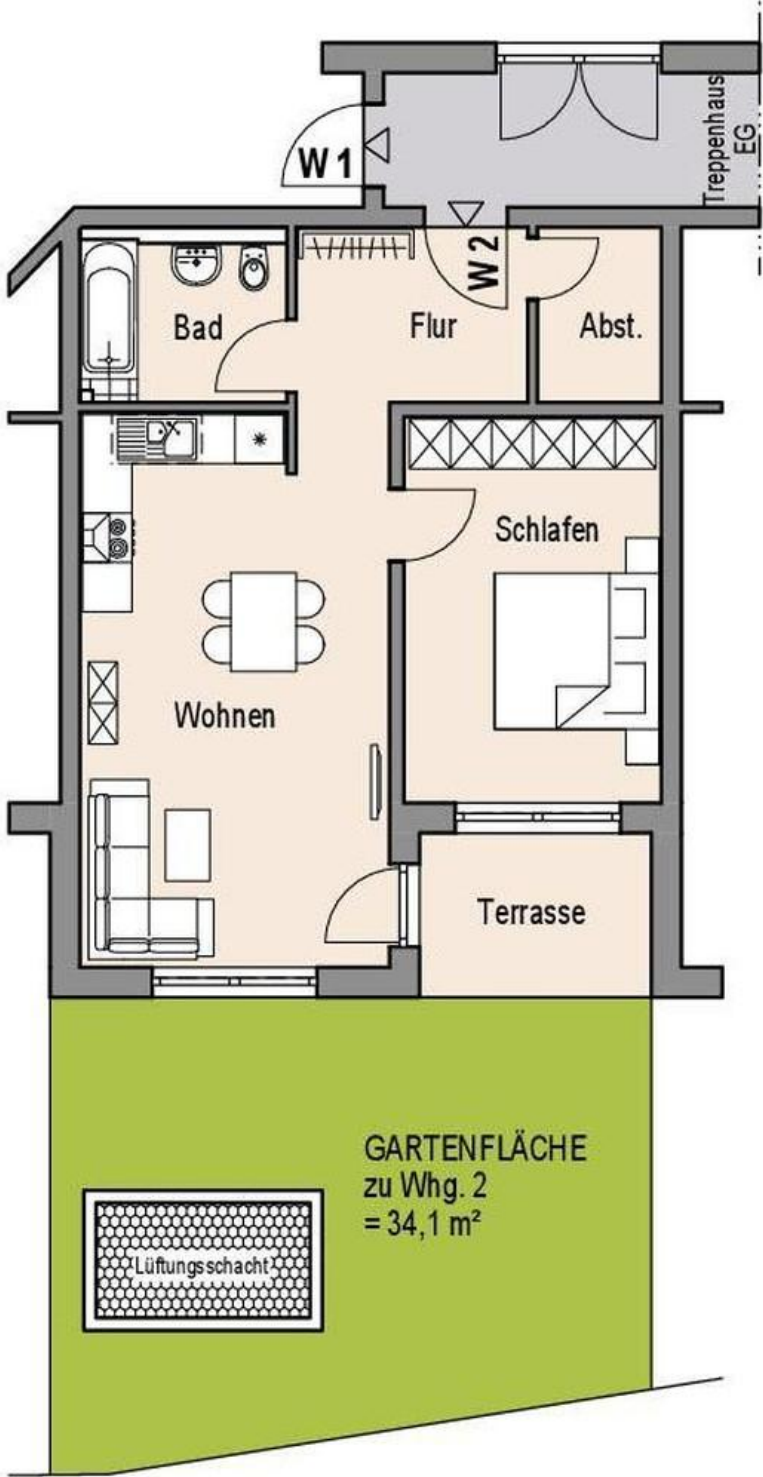
STRAUBINGER STRASSE 19



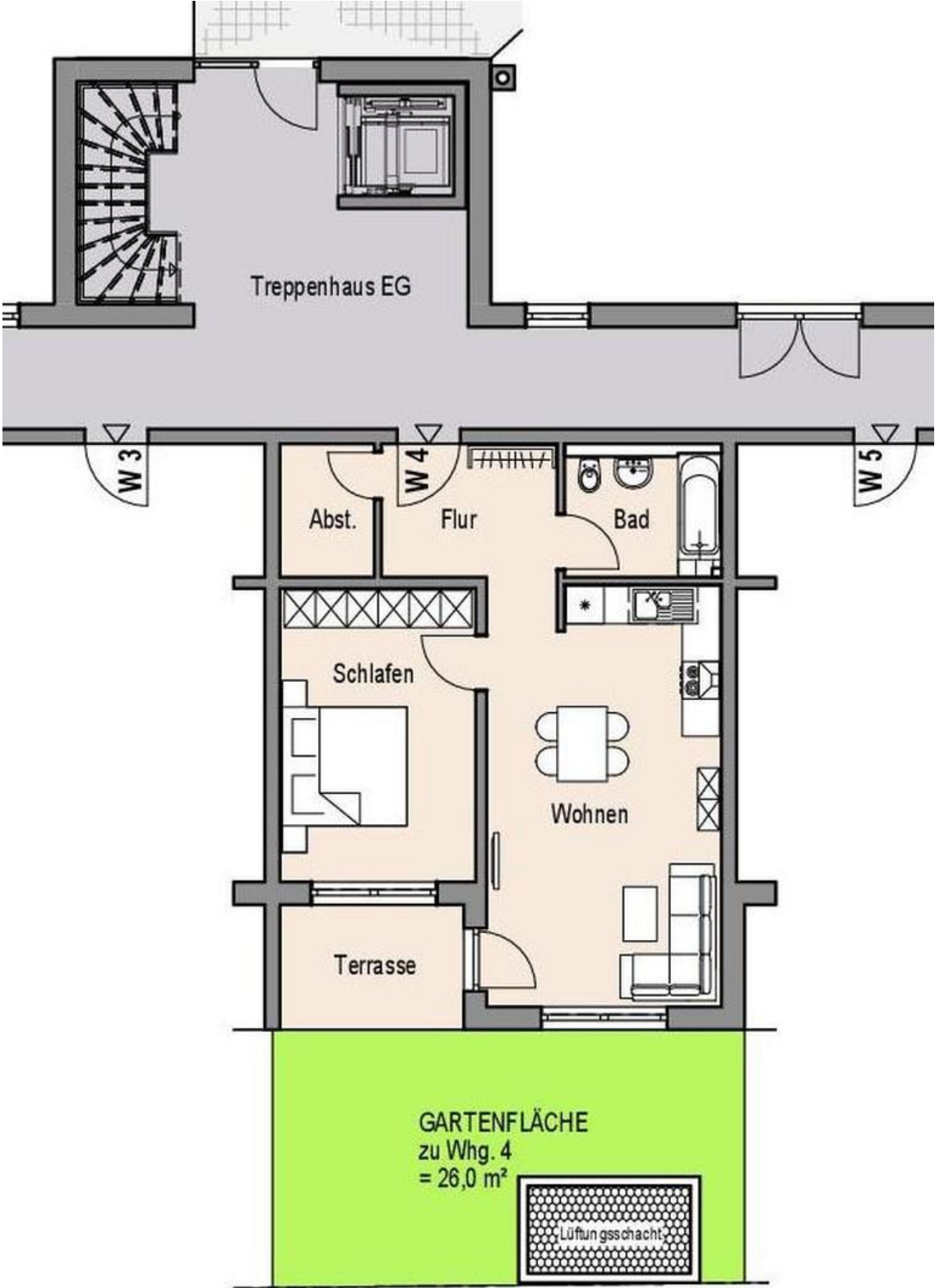
Exposé - Galerie



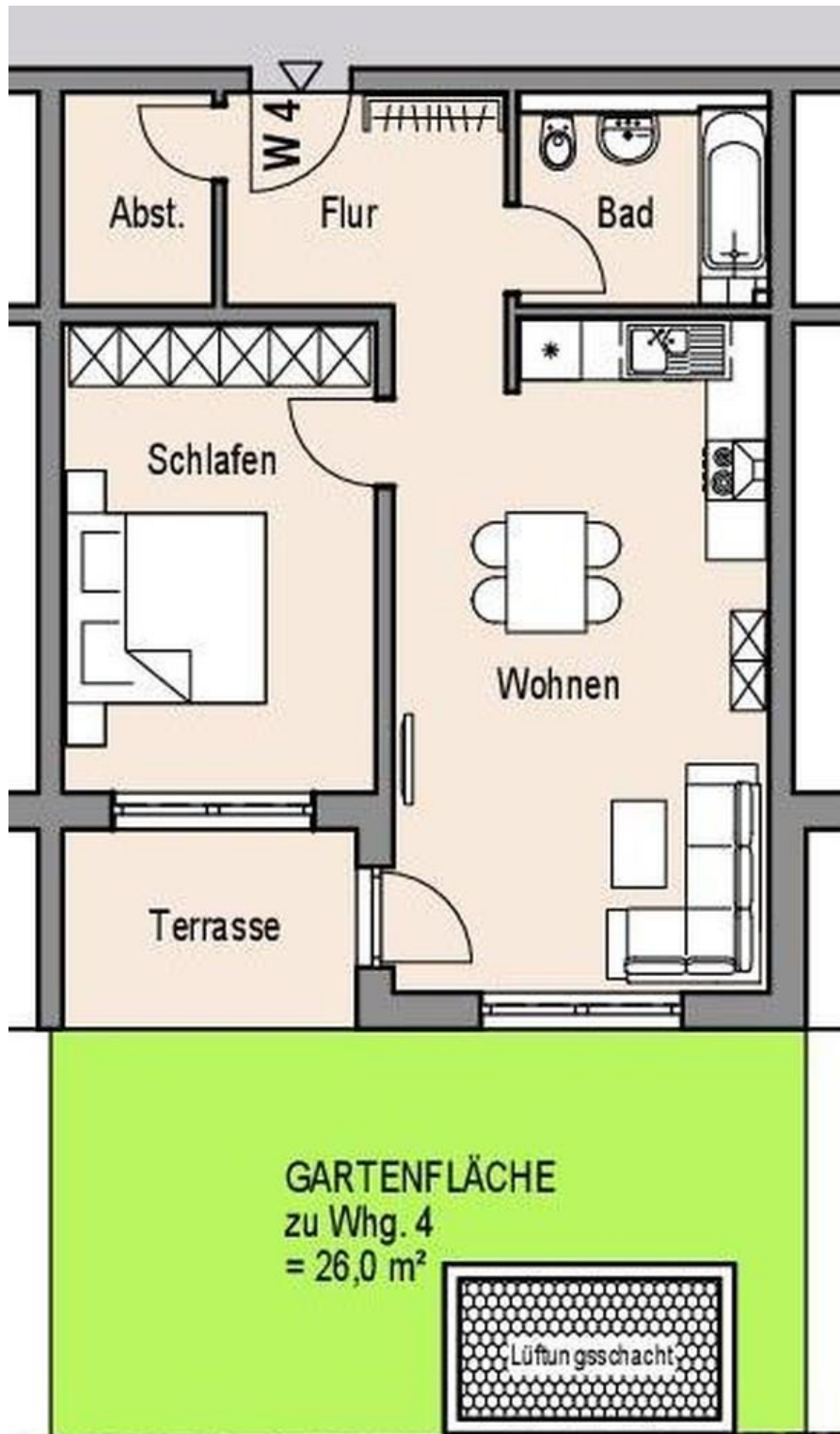
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

