

# Exposé

## Wohnung in Geiselhöring

**Neubau von 2024, 3-Zimmer-Wohnung mit 150 qm  
Garten, Aufzug, TiGa,**



Objekt-Nr. OM-238624

**Wohnung**

Verkauf: **369.500 €**

Ansprechpartner:  
Ludwig Bindhammer  
Telefon: 0171 969960  
Mobil: 0171 6041837

Straubinger Straße 19  
94333 Geiselhöring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,23 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen für Alt und Jung. Sonderabschreibung nach Regelung 2021 noch für 2 Jahre möglich.

Die modern gestaltete Wohnanlage fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebungsbebauung ein. Süd-West-Ausrichtung. 150 m<sup>2</sup> Garten.

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 Die eingezogene Terrasse bietet eine gute Privatsphäre für den Aufenthalt im Freien.

Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug. Sie befindet sich im Erdgeschoss. Zur Wohnung zählen 3 attraktive Zimmer. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in den Keller bzw. die Tiefgarage. 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. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m<sup>2</sup> großer Kellerraum.

Es fällt keine Provision an.

## Ausstattung

Hochwertige Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung.

Wohnräume haben elektrisch betriebene Aluminium-Jalousien.

Schlafräume haben elektrisch betriebene Rollos.

Für die 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 ist mit einer dezentralen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Alle Wohnräume haben einen Vinylbodenbelag. Die Wände im Bad sind halbhoch in den Duschbereichen bis 2 m Höhe gefliest.

Die Böden in den Wohnräumen haben einen Vinylbelag.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, 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, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

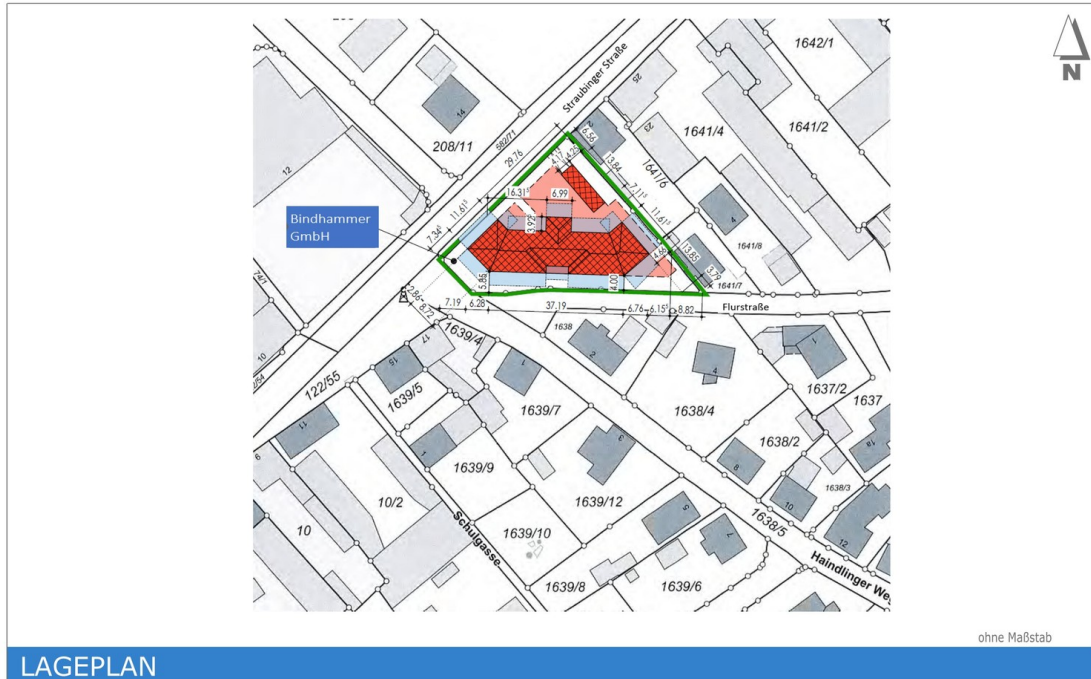


# Exposé - Galerie



BINDHAMMER GmbH

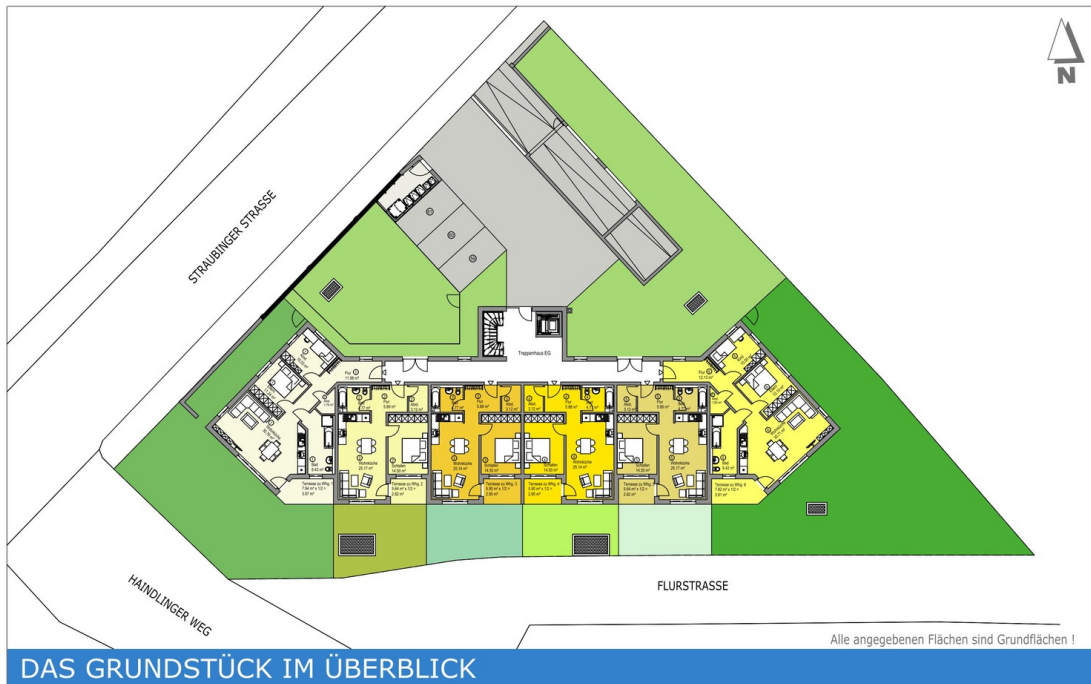
STRAUBINGER STRASSE 19



# Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

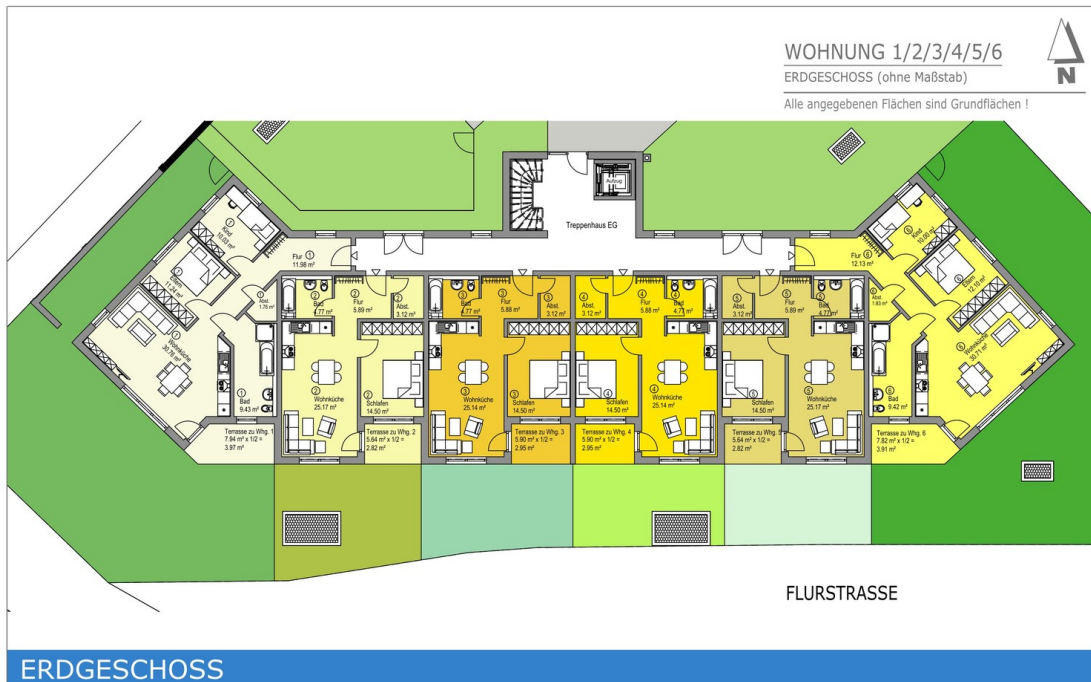
STRAUBINGER STRASSE 19



DAS GRUNDSTÜCK IM ÜBERBLICK

BINDHAMMER GmbH

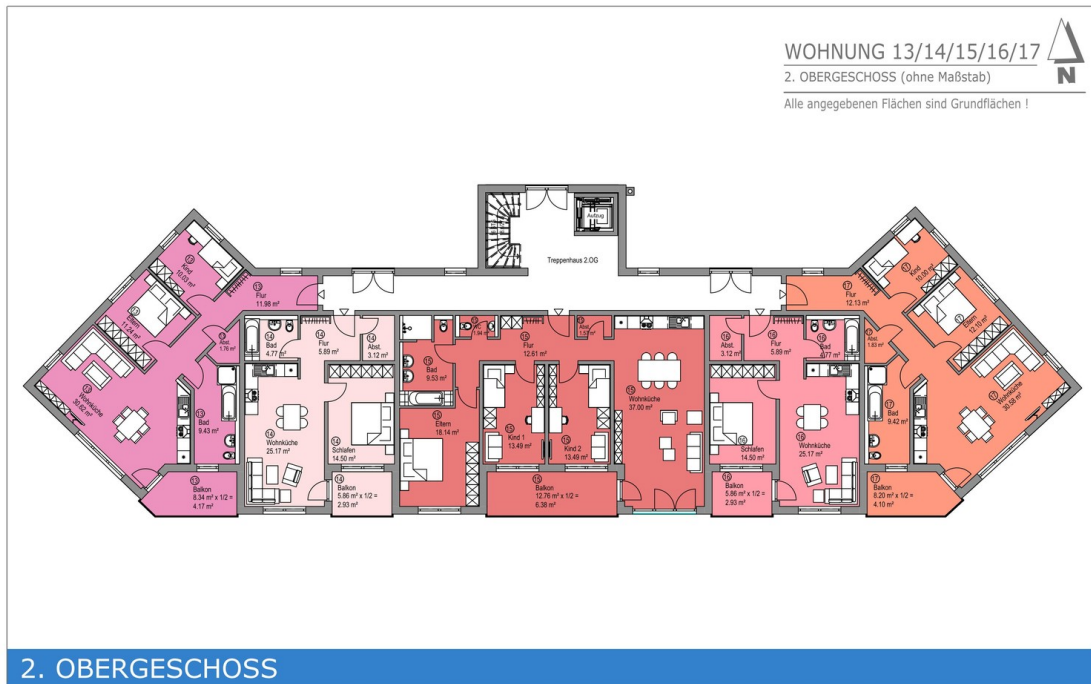
STRAUBINGER STRASSE 19



# Exposé - Galerie

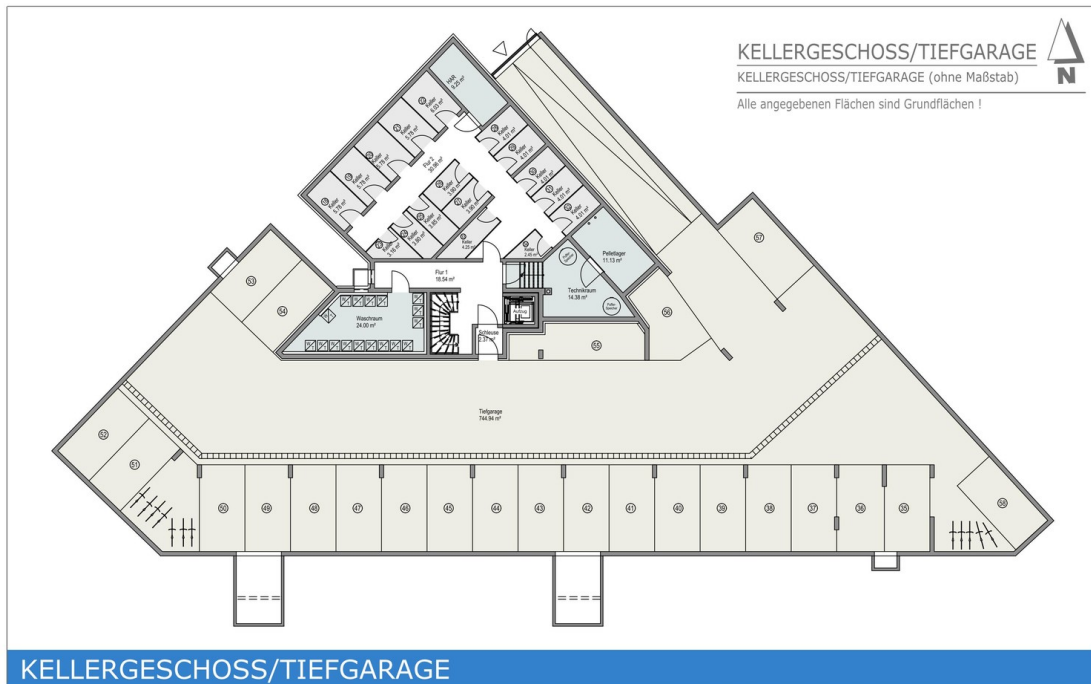
BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



BINDHAMMER GmbH

STRAUBINGER STRASSE 19



# Exposé - Grundrisse

