Exposé

Wohnung in Geiselhöring

3-Z-Wohnung, AVA 5% je 6 Jahre, Bezug 06-2024, Aufzug, TiGa, Option Garten bis 236 m²,

Objekt-Nr. OM-238624

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

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

Straubinger Straße 19
94333 Geiselhöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	31.05.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,23 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen für Alt und Jung. Sonderabschreibung nach Regelung 2021 möglich.

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 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 in der zweiten Etage. Zur Wohnung zählen 3 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. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m² großer Kellerraum.

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

Es fällt keine Provision an.

Ausstattung

Hochwertige Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung.

Wohnräume erhalten elektrisch betriebene Aluminium-Jalousien.

Schlafräume erhalten elektrisch betriebene Rollos.

Für jede Wohnung stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in einem gemeinsamen Waschraum 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 werden halbhoch in den Duschbereichen bis 2 m Höhe gefliest.

Die Böden in den Wohnräumen erhalten einen Vinylbelag.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, 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

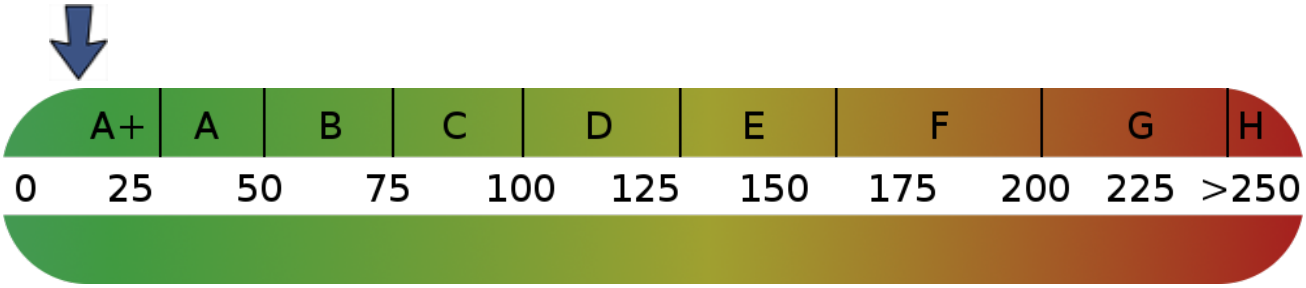
- ca. 50 km Deggendorf

- 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	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

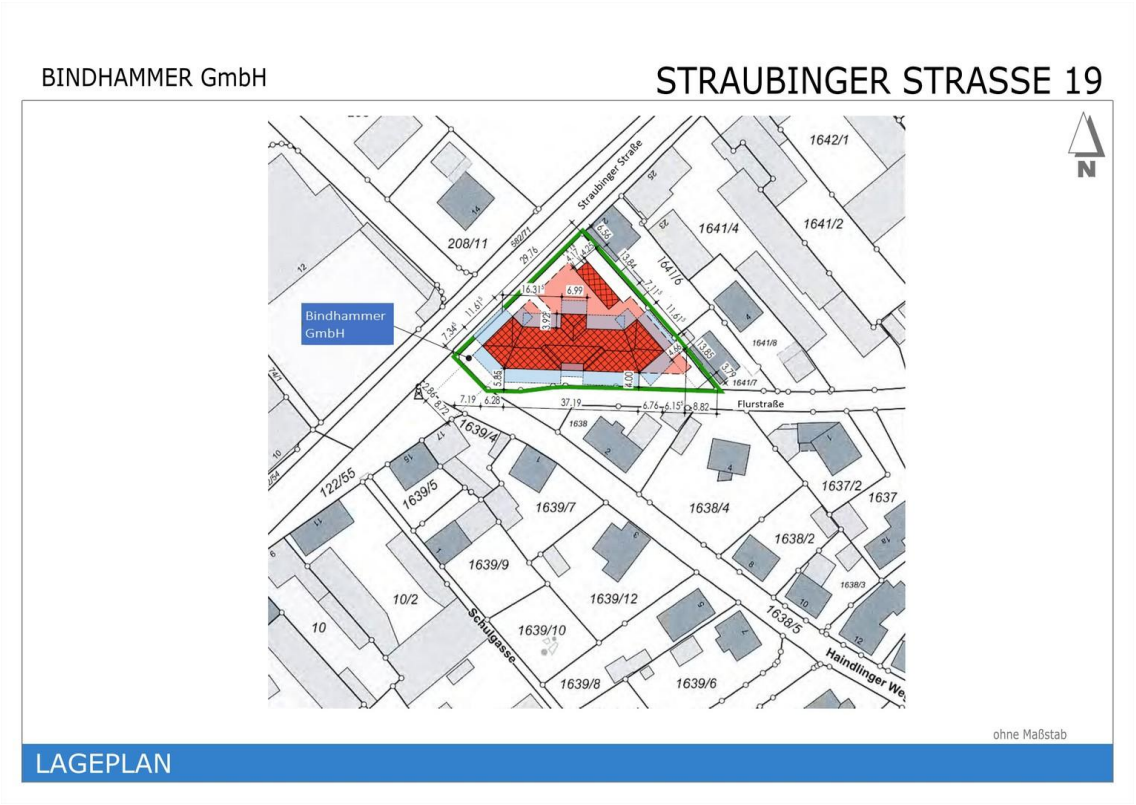
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

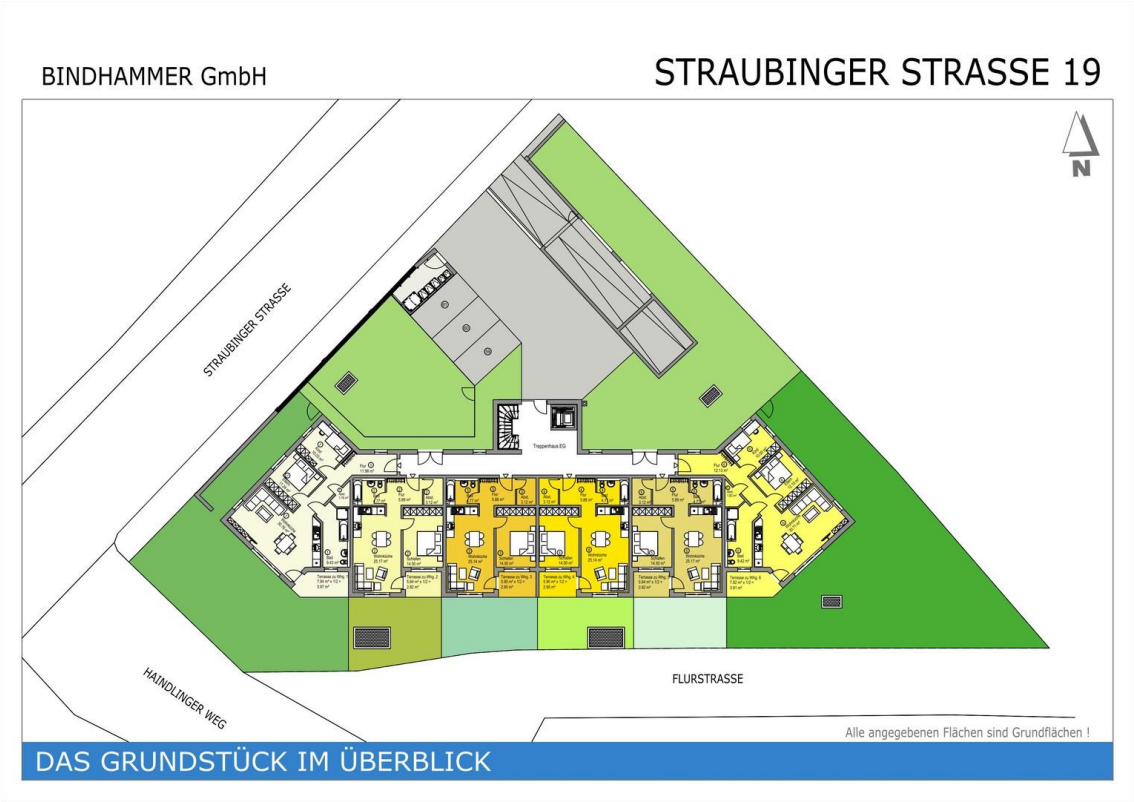
Exposé - Galerie

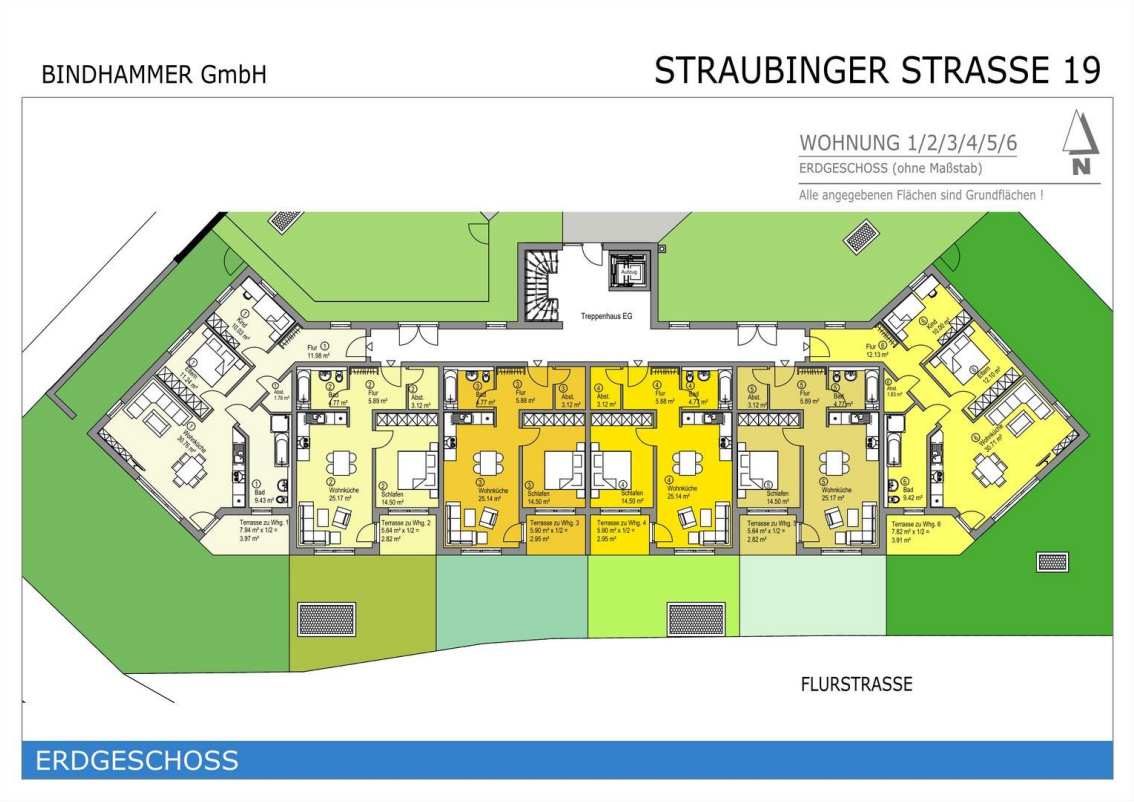
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

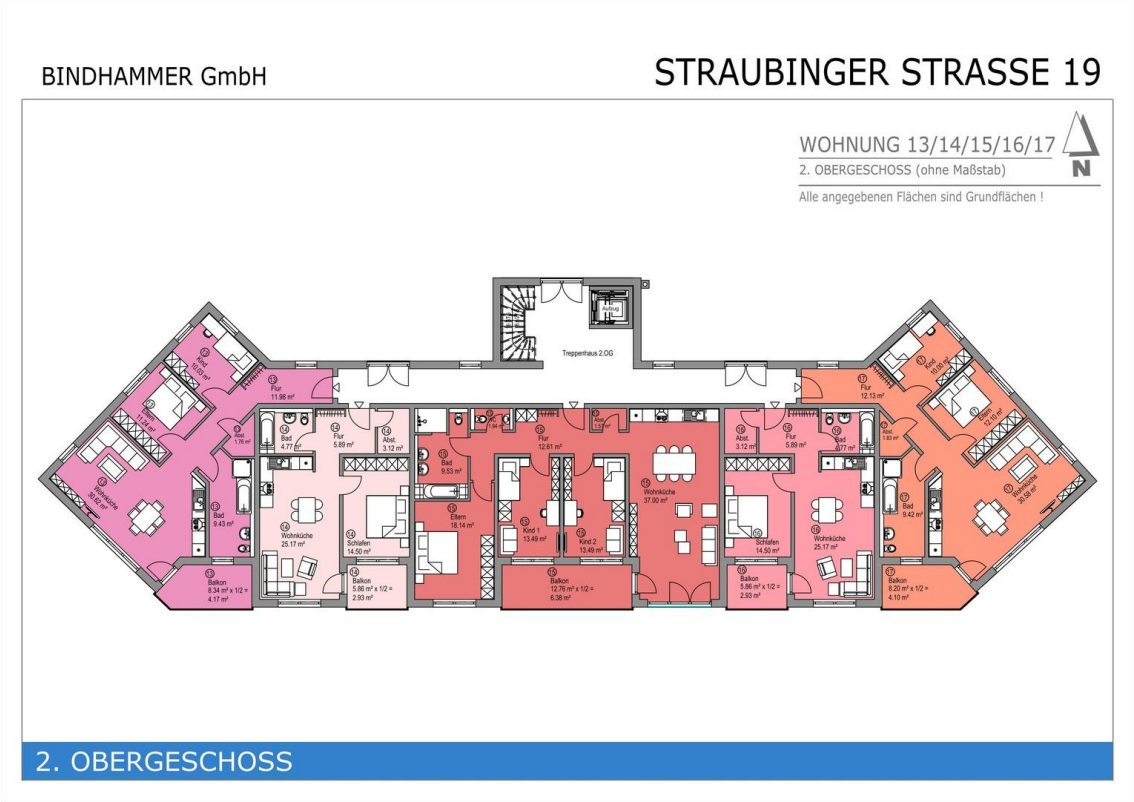


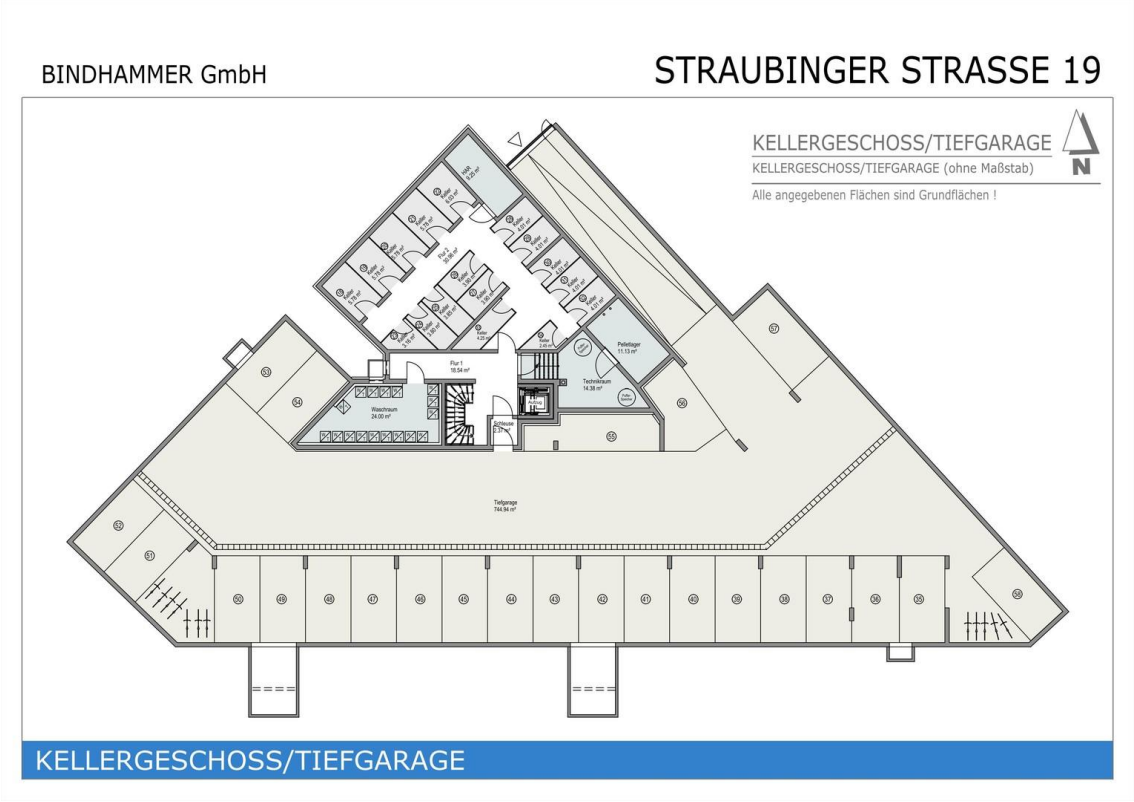
Exposé - Galerie

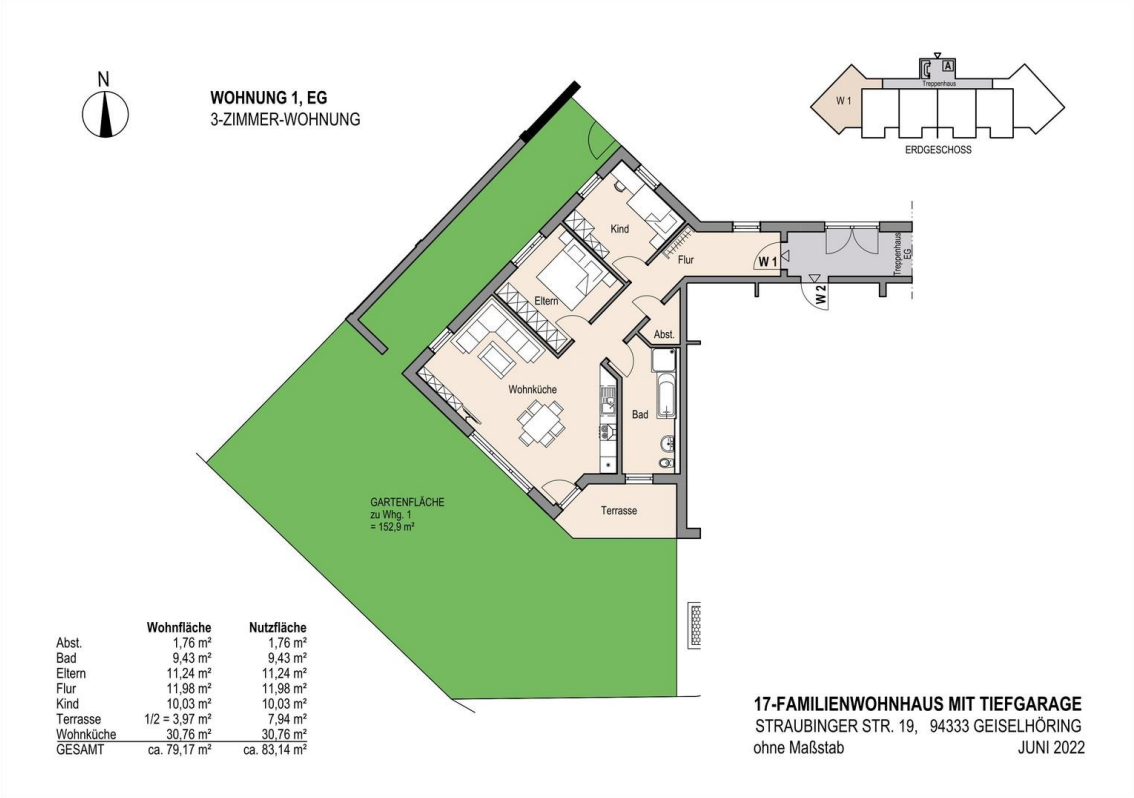




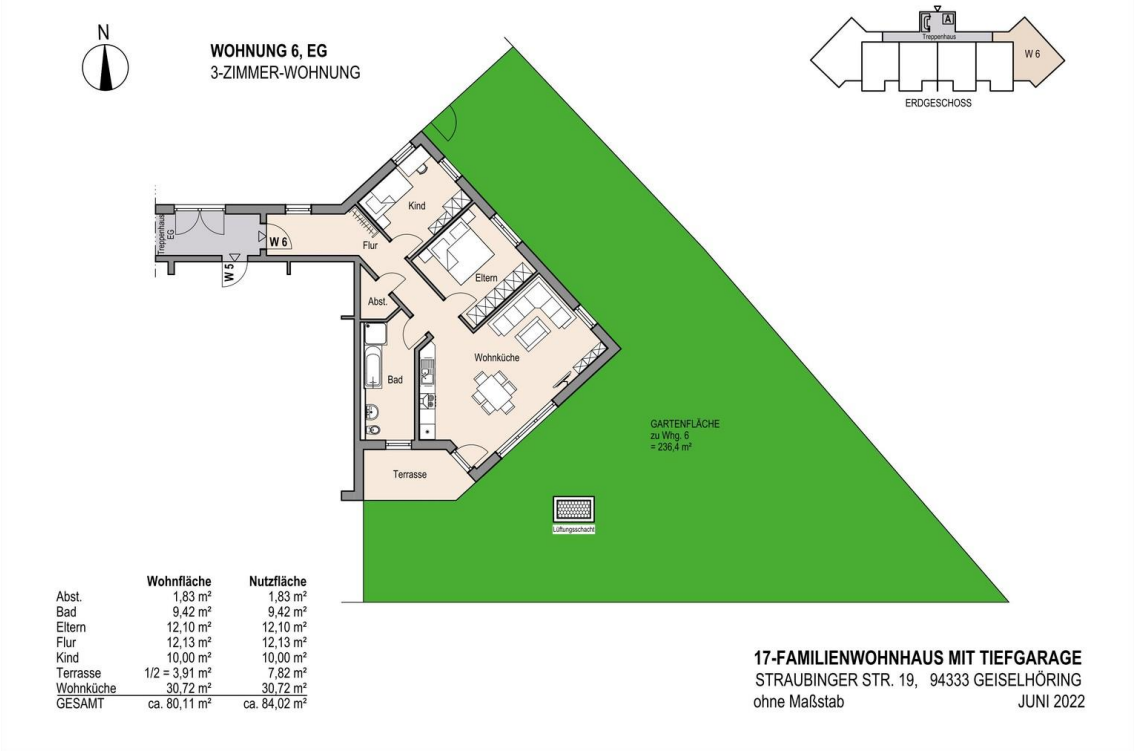
Exposé - Galerie



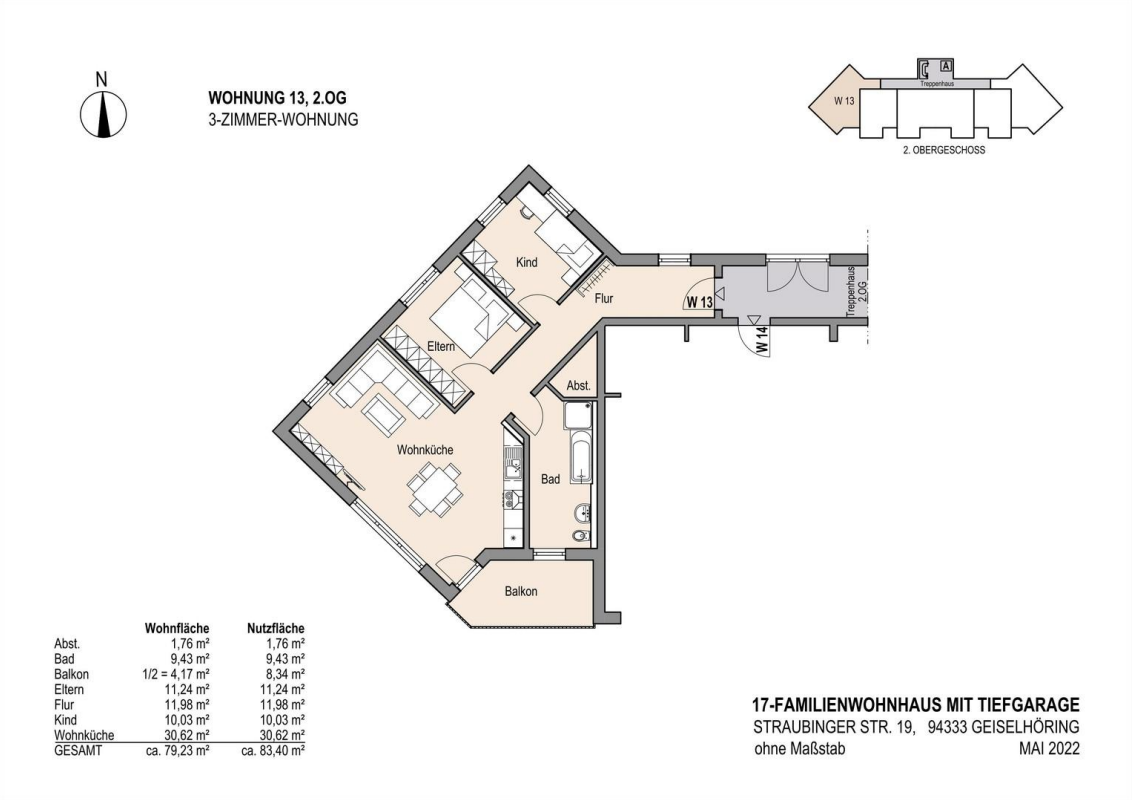




	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,76 m²	1,76 m²
Bad	9,43 m²	9,43 m²
Eltern	11,24 m²	11,24 m²
Flur	11,98 m²	11,98 m²
Kind	10,03 m²	10,03 m²
Terrasse	1/2 = 3,97 m²	7,94 m²
Wohnküche	30,76 m²	30,76 m²
GESAMT	ca. 79,17 m²	ca. 83,14 m²

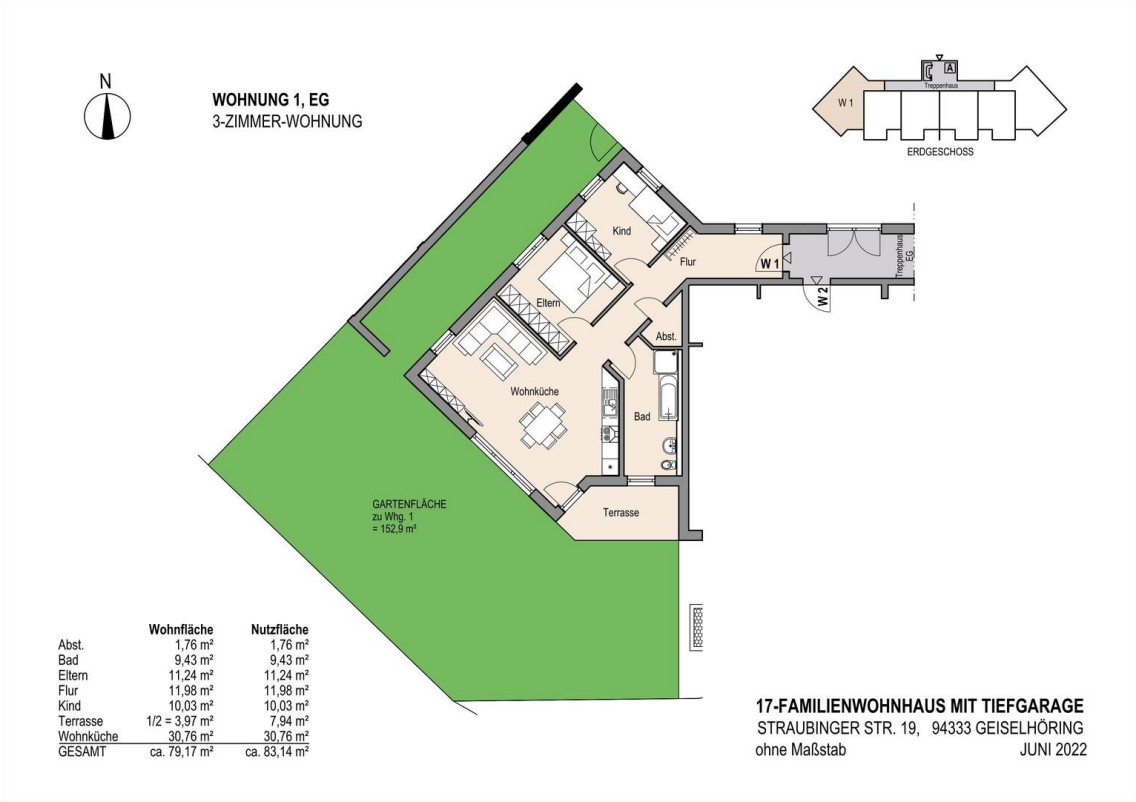


	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,83 m²	1,83 m²
Bad	9,42 m²	9,42 m²
Eltern	12,10 m²	12,10 m²
Flur	12,13 m²	12,13 m²
Kind	10,00 m²	10,00 m²
Terrasse	1/2 = 3,91 m²	7,82 m²
Wohnküche	30,72 m²	30,72 m²
GESAMT	ca. 80,11 m²	ca. 84,02 m²

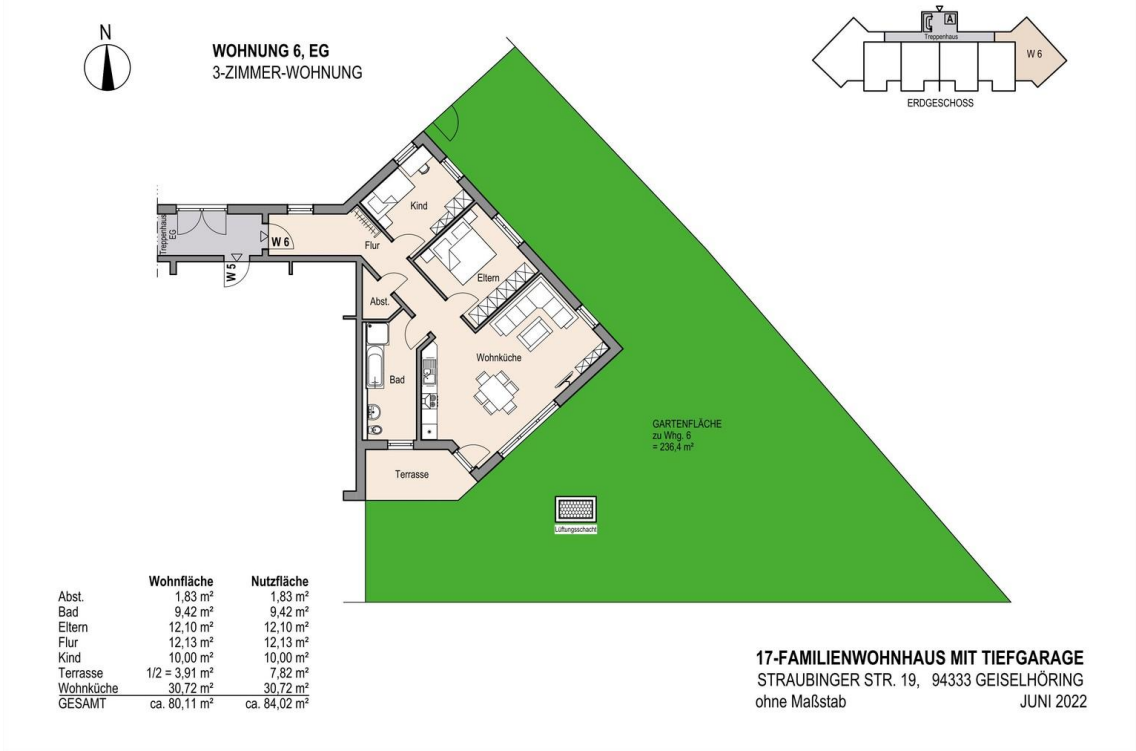


	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,76 m²	1,76 m²
Bad	9,43 m²	9,43 m²
Balkon	1/2 = 4,17 m²	8,34 m²
Eltern	11,24 m²	11,24 m²
Flur	11,98 m²	11,98 m²
Kind	10,03 m²	10,03 m²
Wohnküche	30,62 m²	30,62 m²
GESAMT	ca. 79,23 m²	ca. 83,40 m²

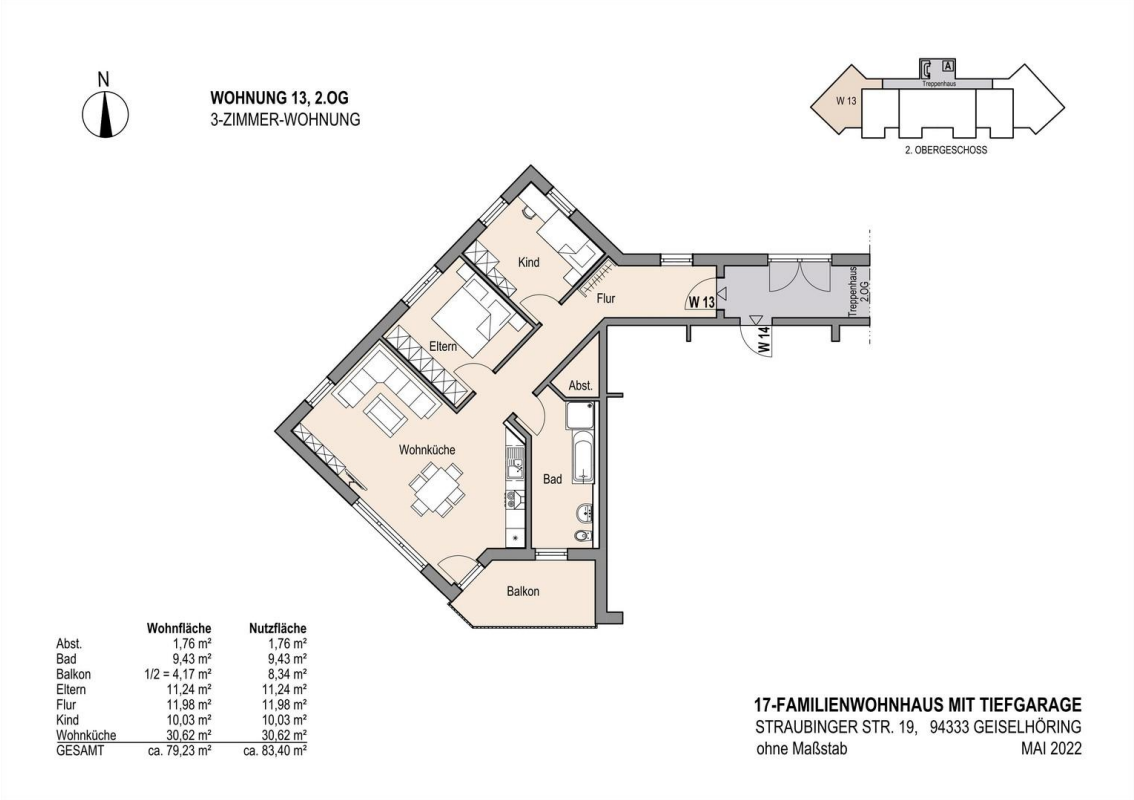
Exposé - Grundrisse



	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,76 m²	1,76 m²
Bad	9,43 m²	9,43 m²
Eltern	11,24 m²	11,24 m²
Flur	11,98 m²	11,98 m²
Kind	10,03 m²	10,03 m²
Terrasse	1/2 = 3,97 m²	7,94 m²
Wohnküche	30,76 m²	30,76 m²
GESAMT	ca. 79,17 m²	ca. 83,14 m²

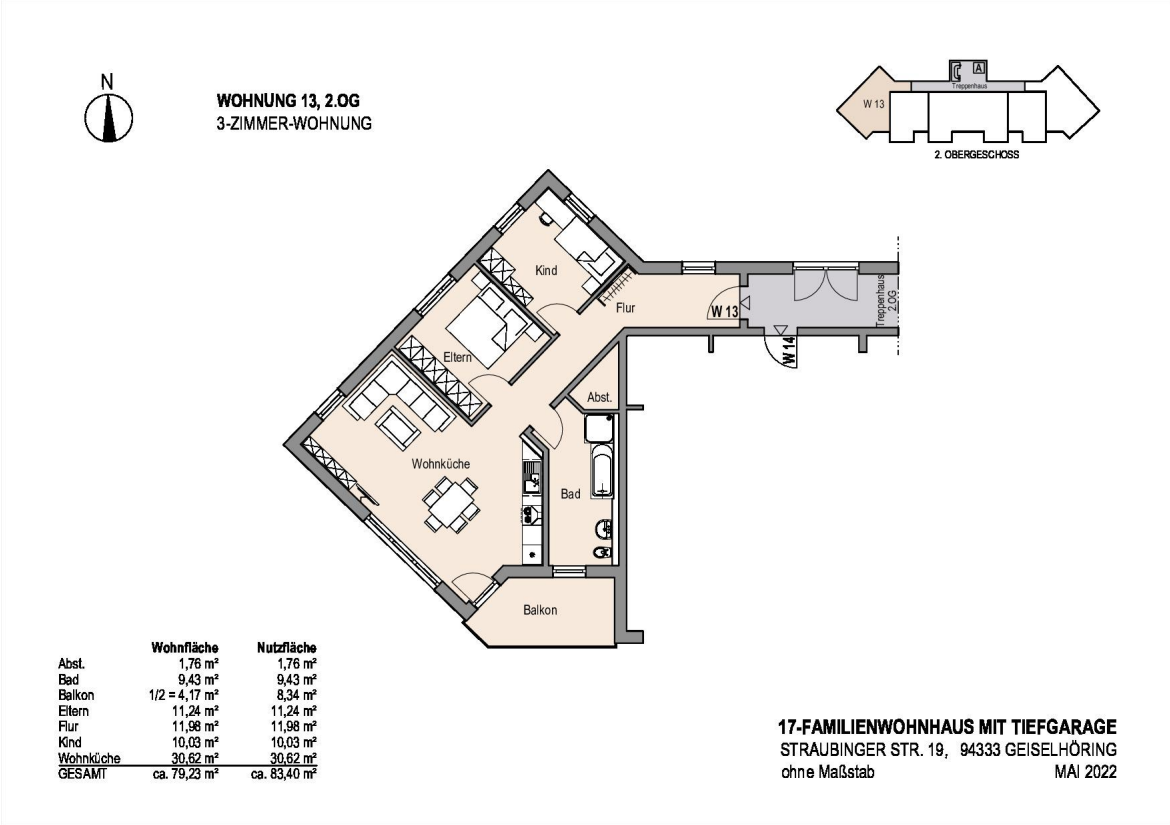


	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,83 m²	1,83 m²
Bad	9,42 m²	9,42 m²
Eltern	12,10 m²	12,10 m²
Flur	12,13 m²	12,13 m²
Kind	10,00 m²	10,00 m²
Terrasse	1/2 = 3,91 m²	7,82 m²
Wohnküche	30,72 m²	30,72 m²
GESAMT	ca. 80,11 m²	ca. 84,02 m²



	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,76 m²	1,76 m²
Bad	9,43 m²	9,43 m²
Balkon	1/2 = 4,17 m²	8,34 m²
Eltern	11,24 m²	11,24 m²
Flur	11,98 m²	11,98 m²
Kind	10,03 m²	10,03 m²
Wohnküche	30,62 m²	30,62 m²
GESAMT	ca. 79,23 m²	ca. 83,40 m²

Exposé - Grundrisse



	Wohnfläche	Nutzfläche
Abst.	1,76 m²	1,76 m²
Bad	9,43 m²	9,43 m²
Balkon	1/2 = 4,17 m²	8,34 m²
Eltern	11,24 m²	11,24 m²
Flur	11,98 m²	11,98 m²
Kind	10,03 m²	10,03 m²
Wohnküche	30,62 m²	30,62 m²
GESAMT	ca. 79,23 m²	ca. 83,40 m²