ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Wohnung in Geisenfeld

Modernes Wohnen am Wasserturm 16 in Geisenfeld

Objekt-Nr. OM-270441

Wohnung

Verkauf: **464.000 €**

Ansprechpartner:
GW Bauträger GmbH Georg Wimmer
Mobil: 0163 7999630

Am Wasserturm 16
85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,85 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.10.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nicht weit vom Geisenfelder Stadtplatz entfernt,

entsteht ein modernes 5-Parteien-Wohnhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage.

Zu verkaufen ist eine exklusive 3 Zimmer- Neubau-Wohnung mit großzügiger Terrasse in hochwertiger Ausstattung.

Bodentiefe Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein offener Wohn-Essbereich bietet Blick in den Garten.

Moderne Bauweise nach GEG 2023 Effizienzstandard 55.

Weitere verfügbare Wohnungen im Objekt:

1. EG Wohnung mit 75,38 m² Wohnfläche und ca. 84,00 m² Gartenanteil

2. EG Wohnung mit 74,85 m² Wohnfläche und ca. 50,00 m² Gartenanteil

3. VERKAUFT

4. OG Wohnung mit 70,25 m² Wohnfläche

5. DG Wohnung mit 100,51 m² Wohnfläche

Ausstattung

Moderne massive Ziegelbauweise

Alle Räume mit Fußbodenheizung einzelraumgesteuert

Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

Weiße Innentüren

Annähernd bodenebene Dusche

Marken-Sanitärgegenstände

Große bodentiefe Fensterfronten im Wohnbereich

Tageslichtbäder

Anthrazitfarbene dreifachverglaste Kunststofffenster

Elektrisch bedienbare Rollos

Luft-Wasser-Wärmepumpe

sonnige Terrasse

Abstellraum im Keller

Tiefgargenstellplatz

Oberirdischer Stellplatz

Fahrradstellplätze

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten

Sonstiges

Sonstiges

Die GW Bauträger GmbH erschließt Grundstücke, entwickelt moderne Häuser und Wohnungen in hochwertiger Massivbauweise als Komplettpaket zum Kauf an.

Als erfahrener Bauträger beraten wir Sie gerne.

Für Fragen und Wünsche stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Gerne bieten wir Ihnen einen Vororttermin an.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Für Tippfehler übernehmen wir keine Haftung! Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande. Die Grundrisse und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern unverbindliche Darstellungen.

Die Beschaffenheit der hier beworbenen Immobilie wird ausschließlich bestimmt durch den notariellen Kaufvertrag, die Baubeschreibung soweit vorhanden, die behördlich genehmigten Baupläne sowie durch sonstige öffentlich rechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen. Das Angebot ist freibleibend, Änderungen Irrtum vorbehalten. Alle Texte, Bilder, Grafiken, Grundrisse uns Illustrationen in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und sind Eigentum der GW Bauträger GmbH.

Impressum:

GW Bauträger GmbH

Isabellastraße 1a

85051 Ingolstadt

info@gw-bautraeger.de

Firma: GW Bauträger GmbH

Geschäftsführer: Georg Wimmer

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

mit Gesellschaftervertrag vom 01.06.2017

Geschäftsanschrift:

Isabellastraße 1a

85051 Ingolstadt

Kontakt: info@gw-bautraeger.de

Telefon: 0841 9711016

AG Ingolstadt HRB 8289

Erlaubnis §34c GewO

Steuernummer 124/127/90438

IHK München

Verbraucherinformation:

Gemäß Verbraucherordnung (EU) №524/2013

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeteiligung zu Verbraucherangelegenheiten

steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Online-

Streitbeteiligungsplattform der EU-Kommision zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeteiligungsverfahren vor einer

Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Lage

Geisenfeld ist ein Ort mit hervorragender Infrastruktur und bietet mit kleinen Geschäften und großen Discountern viele Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und gut ausgebaute Radwegenetze ermöglichten ausgedehnte Radtouren und das naheliegende Naherholungsgebiet Feilenmoos bietet mit mehreren Badeseen Abkühlung im Sommer.

Geisenfeld verfügt über mehrere Schulen, Grundschule, Mittelschule, Adolf Rebel Förderschule, sowie einer Busverbindung zum Gymnasium nach Wolnzach. Kindergärten, sowie Kindergrippe und Kinderhort stehen der jungen Familie zur Verfügung.

In ca. 20 Minuten Fahrtzeit sind Sie im Factory-Outlet-Center Ingolstadt Village.

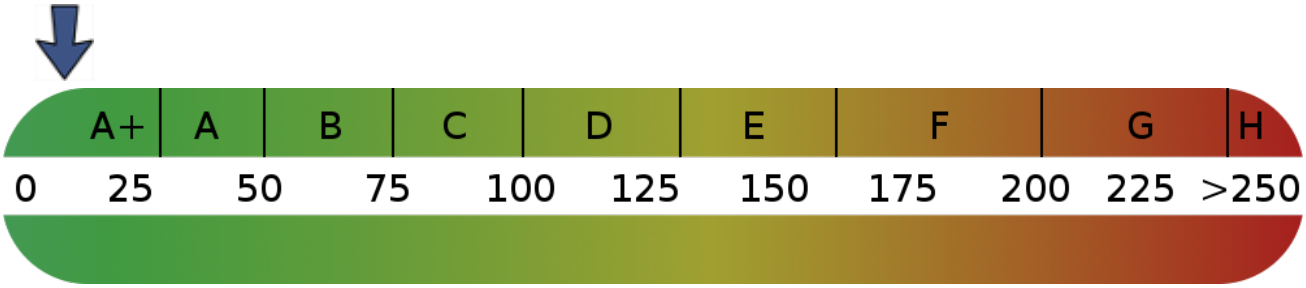
Die zentrale Lage zu den wichtigen Wirtschaftsstandorten München, Ingolstadt, Manching und Regensburg mit der hervorragenden Verkehrsanbindung spricht für sich.

Autobahn A 9 München-Nürnberg-Berlin Anschlussstelle Manching und Langenbruck ca. 10 km, A93 München-Regensburg Anschlussstelle Aiglsbach ca.13 km, Bundesstraße B 300 nach Augsburg und Regensburg, Flughafen München ca. 50 km.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Ansicht Süd-West

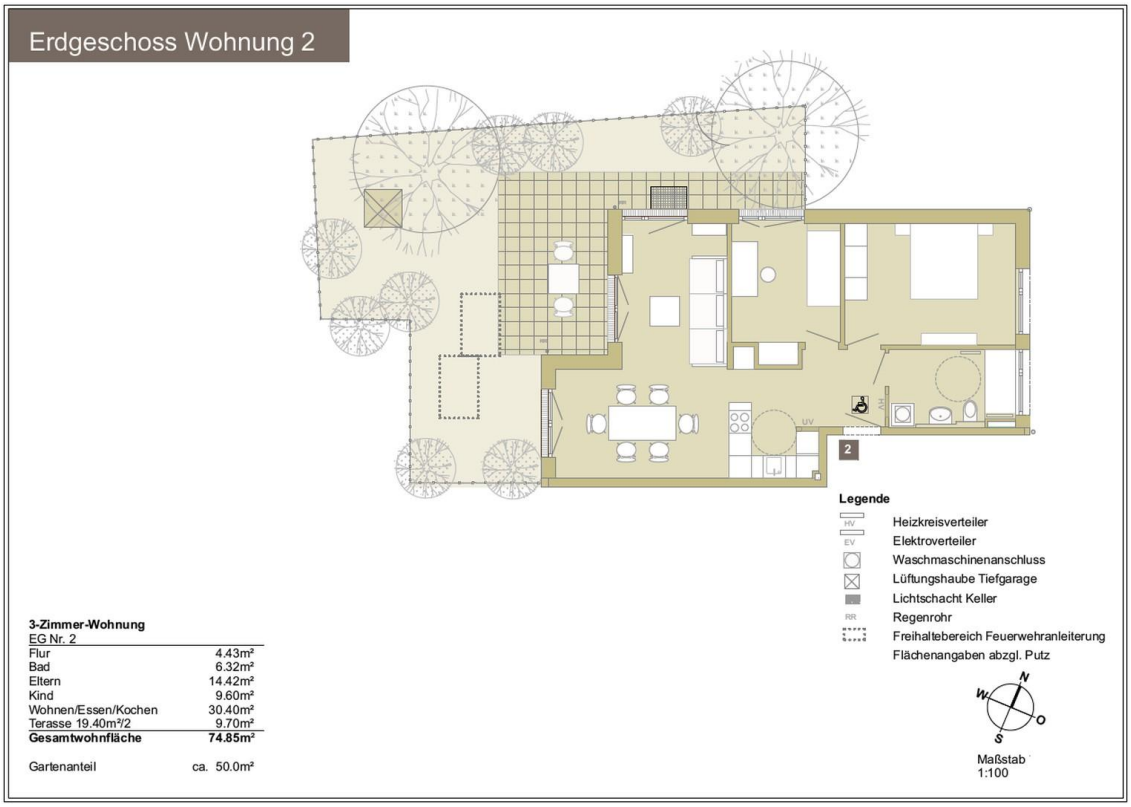
Exposé - Galerie

Ansicht Süd- Ost

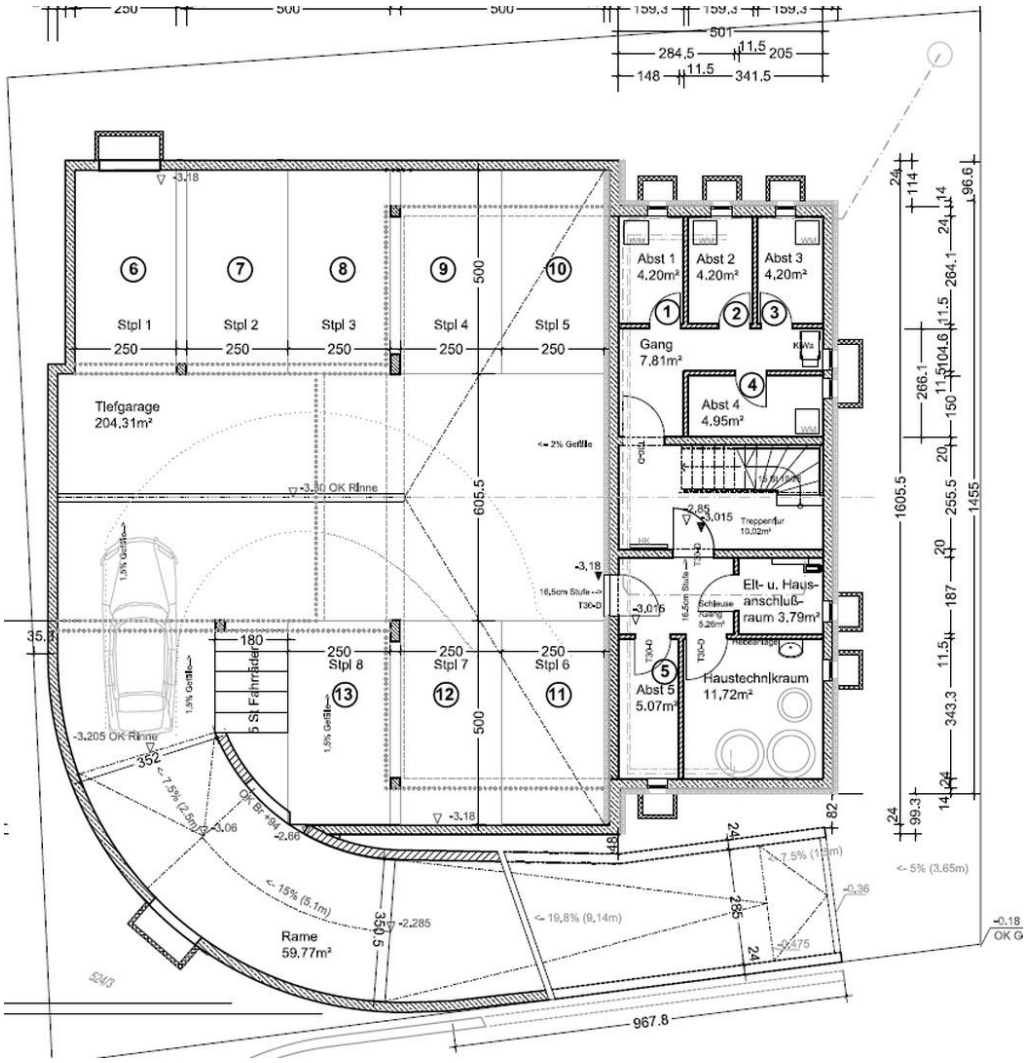
Ansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie

Ansicht Nord-West

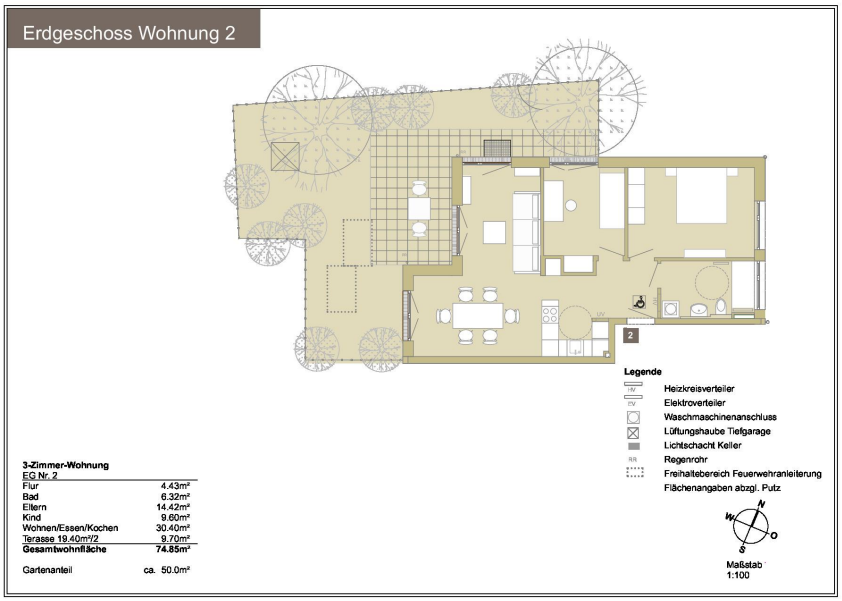


Grundriss Wohnung 2



Grundriss TG u. Keller

Exposé - Grundrisse



3-Zimmer-Wohnung

EG Nr. 2	
Flur	4.43m²
Bad	6.32m²
Eltern	14.42m²
Kind	9.60m²
Wohnen/Essen/Kochen	30.40m²
Terasse 19.40m²/2	9.70m²
Gesamtwohnfläche	**74.85m²**

Gartenanteil ca. 50.0m²