

Exposé

Erdgeschosswohnung in Geisenfeld

Gartenwohnung mit überdachter Terrasse und 5 Zimmern



Objekt-Nr. OM-424781

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Emontz

Nordendtr 7
85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	158,60 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	192,88 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Haus befinden sich 2 Wohneinheiten. Die Wohnung wird über den gemeinsamen Windfang betreten und befindet sich im Erdgeschoss. Insgesamt befinden sich 5 Zimmer in der Erdgeschosswohnung.

Sie ist geeignet für Familien und Paare die Bewegungsfreiheit schätzen.

Die Küche, das Wohnzimmer und der Flur sind über die großzügige Wohn/ Eßdiele erreichbar. Direkt neben der Küche befindet sich eine großzügige Abstellkammer. Eine Einbauküche ist vorhanden, die Arbeitsfläche der Küche ist teilweise aus Resopal, um den Herd ist eine Marmorarbeitsplatte. Das Schmuckstück mitten im Ess- und Wohnbereich ist der Kachelofen, mit Bank und großer Liege-/Sitzfläche. Er wird über den Flur geheizt und bietet für die Übergangs- bzw. Winterzeit gemütliche Wärme. Die überdachte Terrasse (S/W) ist über die Wohndiele und über das Wohnzimmer erreichbar und bietet viel Platz und Schatten im Sommer. Das Bad, WC und die Schlafräume sind über den Flur erreichbar.

Der Waschraum im Keller bietet Anschluss für Waschmaschine und Trockner und ist über den Windfang erreichbar. Abstellmöglichkeit im Keller ist vorhanden dieser Raum ist über die Garage erreichbar.

Der dazugehörige Gartenanteil befindet sich ebenfalls im Süd-Westen und beträgt ca. 114m².

Die Außenanlagen sind mit Bewegungsmelder ausgestattet.

Ausstattung

Es handelt sich um eine abgeschlossene, gepflegte, helle Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse, Garagen- und Gartenanteil zur Süd-Westseite. Geeignet für Paare und Familie. Das Gebäude ist eine Massivbauweise aus dem Jahr 1985.

Die Rollos und das Garagentor sind manuell zu bedienen. Alle Räume haben Tageslicht.

Die Wohnräume und der Flur sind ausgelegt mit Terrakotta-Natursteinboden, Fußbodenheizung ist vorhanden. In den Schlafräumen ist Fertigparkett verlegt, diese Räume sind mit Heizkörper ausgestattet.

Das Bad ist mit Marmor gefliest, mit Fußbodenheizung und Heizkörper. Das Gäste-WC ist gefliest, der Boden mit Vinyl ausgelegt.

Die Fenster sind 2 Fachverglast, Bad und Nordzimmer haben eine Dreifachverglasung.

Die Fenster sind teilweise aus Kunststoff- und teilweise aus Holz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für eine Besichtigung senden Sie uns eine ausgefüllte Selbstauskunft.

Auto Abstellmöglichkeit

Ein Auto kann in der Doppelgarage abgestellt werden. Vor der Garage befindet sich ein Abstellplatz.

Sonderausstattung

Teilmöbliert mit Schreiner Möbel: Garderobe, Garderobenschrank, Bücherschrank, Eckbank und ovaler Esstisch mit 3 Stühlen ist vorhanden.

Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Kachelofen mit Bank Sitz/Liegefläche mit Schublade.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenfalls der Busbahnhof. Gesundheitszentrum in unmittelbarer Nähe. Es sind 10 Gehminuten zum Zentrum. Kinderkrippe, Kinderhort, Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe und leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Kulturelle Veranstaltungen sind geboten und Sportvereine sind vor Ort.

Geisenfeld, eine Kleinstadt mit Charme in der Hallertau und liegt sehr zentral.

Airbus ca. 10km, Ingolstadt ist ca. 18 km entfernt, Audi Ingolstadt ca. 30 km, Pfaffenhofen ca. 22 km entfernt, Regensburg ca. 65 km , Neuburg ca. 40 km, Schrobenhausen ca. 30 km, München ca. 70 km. Ein Bahnanschluss ist in Rohrbach nach München, auch in Rockolding und Ernsgaden gibt es einen Bahnanschluss.

Ideal für Naturliebhaber, nur wenige Kilometer entfernt liegt ein Naturschutzgebiet und ebenfalls nur 4 Kilometer entfernt der Wasserskipark für Freizeit und Erholung. Die Umgebung lädt ein für Spaziergänge oder Sport.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Überdachte Terasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kachelofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essdiele



Kachelofen in der Essdiele

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2, jetzt Parkett



Kinderzimmer 1, jetzt Parkett



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Badewanne

Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bücherschrank



Schrank im Flur

Exposé - Galerie



Essgruppe

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft

Selbstauskunft

Vorbemerkung:

Die vom Mietinteressenten erteilte Selbstauskunft dient dem Makler

1. als Beurteilungsgrundlage für die Abgabe passender Angebote
2. als Unterlage für die etwaige Erstellung eines Mietvertrages
3. als Absicherung vor etwaigen Haftungsansprüchen des Vermieters gegen den Makler.

Der Makler ist verpflichtet, die Angaben des Mietinteressenten streng vertraulich zu behandeln. Die Angaben darf er nur dem Vermieter weiterleiten – soweit sie für die Entscheidung über den Mietvertragsabschluss erforderlich sind.

Mietinteressent		Ehegatte / Mitmieter	
Name			
Vorname			
Beruf			
Straße			
PLZ / Ort			
Wohnhaft seit			
Staatsangehörigkeit			
Telefon			
Handy			
E-Mail			
Geburtsdatum			
<input type="checkbox"/> Arbeitnehmer	<input type="checkbox"/> selbstständig	<input type="checkbox"/> Arbeitnehmer	<input type="checkbox"/> selbstständig
Arbeitgeber / Firma mit Anschrift:		Arbeitgeber / Firma mit Anschrift:	
Dort beschäftigt seit:		Dort beschäftigt seit:	
Gesamtnettoeinkommen einschl. Kindergeld, Beihilfen, usw.			
Monatlich EURO:		Monatliche EURO:	
Regelmäßige Belastungen z. B. durch Darlehen, Leasing, Unterhaltszahlungen			
Monatlich EURO:		Monatlich EURO:	
Zum Haushalt gehörende Kinder, sonst. Angehörige, Haushaltshilfen usw.			
Name	Vorname	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis bzw. Stellung im Haushalt
1.			
2.			
3.			
Besonders für das Mietverhältnis wichtige Angaben – z. B. Haustiere, Spielen von Musikinstrumenten			
Der Mietinteressent und sein Ehegatte haben sich ausgewiesen durch:			
<input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass	<input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass
Ausweisnummer:		Ausweisnummer:	
Wie sind Sie auf uns aufmerksam geworden? (bitte ankreuzen/ausfüllen)			
Empfehlung <input type="checkbox"/> Homepage <input type="checkbox"/> Google <input type="checkbox"/> Immowelt <input type="checkbox"/> Immoscout <input type="checkbox"/> sonstige: _____			

Versicherung:

Der Mietinteressent, sein Ehegatte bzw. Mitmieter, versichern, dass sie die vorstehenden Angaben wahrheitsgemäß gemacht haben und dass in den letzten 5 Jahren weder ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren über ihr Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen – noch eine eidesstattliche Versicherung über Ihre Vermögensverhältnisse abgegeben wurde oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

Ort, Datum _____

Unterschrift Mietinteressent

Unterschrift Ehegatte bzw. Mitmieter