

Exposé

Erdgeschosswohnung in Geisenfeld

Gartenwohnung mit überdachter Terrasse und 5 Zimmern



Objekt-Nr. **OM-424781**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Emontz

Nordendr 7
85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	158,60 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	192,88 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	380 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnglück im Erdgeschoss: 5-Zimmer-Oase mit viel Freiraum!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit insgesamt nur zwei Wohneinheiten – das garantiert Ihnen ein ruhiges und familiäres Wohnumfeld. Die Wohnung wird über einen gemeinsamen, einladenden Windfang betreten.

Mit insgesamt 5 flexibel nutzbaren Zimmern bietet Ihnen das großzügige Raumkonzept maximale Bewegungsfreiheit. Ob gemütliches Familienleben, großzügiger Platz für Paare oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Homeoffice/Hobby – hier lassen sich all Ihre Wohnträume mühelos realisieren. Ein echtes Raumwunder im Erdgeschoss, das viel Platz zur freien Entfaltung bietet!

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

Hochwertige Materialien & gemütlicher Kachelofen als Highlight

Diese abgeschlossene, helle und sehr gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine solide, wertbeständige Massivbauweise (Baujahr 1985) und eine geschmackvolle Ausstattung mit echtem Wohlfühlcharakter:

Gemütlicher Kachelofen: Das absolute Herzstück der Wohnung! Mit dem charmanten Kachelofen lassen sich sowohl das Wohnzimmer als auch das Esszimmer effizient und behaglich heizen – das sorgt nicht nur für eine traumhafte Wohlfühlatmosphäre im Winter, sondern spart auch spürbar Heizkosten.

Exklusives Bodenkonzept: Die großzügigen Wohnräume sowie der Flur sind mit einem hochwertigen, pflegeleichten Terrakotta-Natursteinboden ausgestattet. In den Schlafräumen sorgt edles Fertigparkett für ein gemütliches Ambiente.

Wohlfühlwärme (Heizung): Ergänzend zum Kachelofen verfügt die Wohnung in den Natursteinbereichen über eine komfortable Fußbodenheizung. Die Schlafräume sind mit klassischen Heizkörpern ausgestattet, sodass sich die Temperatur überall optimal regulieren lässt.

Tageslicht in ALLEN Räumen: Ein großes Plus – jedes einzelne Zimmer (inklusive Bad und Gäste-WC) verfügt über Fenster und bietet somit herrliches, natürliches Tageslicht.

Badezimmer-Oase & Gäste-WC: Das großzügige Hauptbadezimmer ist elegant mit echtem Marmor gefliest und sowohl mit einer Fußbodenheizung als auch mit einem zusätzlichen Heizkörper ausgestattet. Für Gäste steht ein separates, modern gefliestes Gäste-WC mit pflegeleichtem Vinylboden zur Verfügung.

Fenster & Energetik: Die Fenster (Mix aus Holz und Kunststoff) sind zweifach verglast. Das Badezimmer sowie das Nordzimmer wurden für optimalen Wärmeschutz bereits mit einer modernen Dreifachverglasung aufgewertet. Alle Fenster verfügen über manuelle Rollos.

Traumhafter Außenbereich & Garage: Direktes Urlaubsflair vor der Tür! Genießen Sie Ihre Freizeit auf der großzügigen Terrasse und dem eigenen Gartenanteil mit perfekter Süd-West-Ausrichtung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Garagenanteil.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wertvolle Extras, Einbauküche & exklusive Schreinermöbel inklusive!

Diese Wohnung bietet Ihnen attraktive Zusatzleistungen und Sonderausstattungen, die Ihnen den Einzug erleichtern und den Wohnwert nochmals deutlich steigern:

Einbauküche & Teilmöblierung: Eine gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten. Zudem ist die Wohnung teilmöbliert mit hochwertigen, maßgefertigten Schreinermöbeln ausgestattet. Hierzu gehören eine einladende Garderobe samt Garderobenschrank, ein stilvoller Bücherschrank sowie eine gemütliche Eckbank mit einem passenden ovalen Esstisch und 3 Stühlen im Essbereich.

Das Kachelofen-Zuckerl: Der Kachelofen im Wohn-/Essbereich verfügt über eine traditionelle Ofenbank mit integrierter Sitz- und Liegefläche sowie einer praktischen Schublade. Perfekt, um sich an kalten Tagen gemütlich aufzuwärmen!

Komfortable Parkmöglichkeiten: Schluss mit der Parkplatzsuche! Zur Wohnung gehört eine komfortable Stellplatz-Kombination: Ein Pkw kann sicher in der geräumigen Doppelgarage abgestellt werden, ein weiteres Fahrzeug findet bequem auf dem Außenstellplatz direkt vor der Garage Platz.

Ihr Weg zur Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse an dieser einzigartigen Wohnung in Geisenfeld geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir bitten Sie, uns hierfür vorab eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft zukommen zu lassen.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage!

Lage

Zentral, familienfreundlich & perfekt vernetzt in der Hallertau!

Die Wohnung befindet sich in einer herrlich ruhigen und gepflegten Wohngegend von Geisenfeld – einer charmanten Kleinstadt mit hoher Lebensqualität mitten im Herzen der Hallertau. Hier profitieren Sie von einer exzellenten Mikrolage, bei der Sie das Auto im Alltag oft einfach stehen lassen können:

Infrastruktur vor Ort (Alles zu Fuß oder per Rad): Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie der Busbahnhof sind in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar. Ins lebendige Zentrum von Geisenfeld spazieren Sie in etwa 10 Minuten. Ein modernes Gesundheitszentrum befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe.

Perfekt für Familien: Kinderkrippe, Kinderhort, Kindergarten und Schulen liegen fast vor der Haustür und sind absolut sicher und leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein breites Angebot an Sportvereinen und regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen sorgt für eine tolle Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Der ultimative Pendler-Hotspot (Wirtschaftsregion Ingolstadt): Dank der zentralen Lage im Landkreis Pfaffenhofen sind die großen Arbeitgeber der Region blitzschnell erreichbar:

Airbus Manching: ca. 10 km

Ingolstadt (Zentrum): ca. 18 km / Audi AG Ingolstadt: ca. 30 km

Pfaffenhofen: ca. 22 km | Neuburg: ca. 40 km | Schrobenhausen: ca. 30 km

Regensburg: ca. 65 km | Landeshauptstadt München: ca. 70 km

Beste Bahnanbindung: Perfekt für Zugpendler nach München oder Ingolstadt – die Bahnhöfe in Rohrbach (Direktverbindung München)

Natur & Freizeit direkt vor der Haustür: Ein absolutes Highlight für Naturliebhaber und Sportbegeisterte! Die malerische Umgebung der Hallertauer Hopfengärten lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Sport ein. Ein idyllisches Naturschutzgebiet sowie der bekannte Wasserskipark (nur 4 km entfernt) bieten perfekten Ausgleich und Erholung nach Feierabend.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Ostseite



Kinderzimmer Ostseite

Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer Nord



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



Flur mit Schrank

Exposé - Galerie



Garderobe



Bücherschrank

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