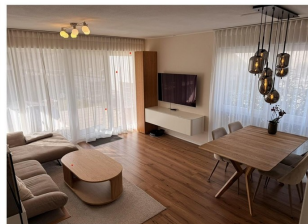


Exposé

Erdgeschosswohnung in Geisenfeld

**Wohnen wie im eigenen Haus – 4-Zimmer-
Gartenwohnung mit 90 m² Garten und Garage direkt vor
der Tür**



Wohnen wie im Haus in Geisenfeld
4 Zimmer • Garten • EBK • Garage • provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-443524
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine Görmer

Fuchsbüchlerkellerstr. 16a
85290 Geisenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,10 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Hausgeld mtl.	383 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.10.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der Fuchsbüchlerkellerstraße in Geisenfeld, bietet ca. 94 m² Wohnfläche und einen 90 m² liebevoll gestalteten Privatgarten – ideal für Familien. Schulen, Sportplatz, Kindergärten und eine Kita liegen direkt vor der Haustür, sodass Ihre Kinder sicher und bequem alles erreichen.

Die Wohnung bietet neben dem großzügigen Wohnraum auch eine praktische Abstellkammer (inklusive Einbauregal) direkt in der Wohnung, die idealen Stauraum für Familien bietet.

Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zum Verweilen ein. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Homeoffice und Gäste.

Inklusive Ausstattung:

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Elektrische Markise über der Terrasse
- Vollautomatische Bewässerungsanlage (per App steuerbar)
- Fliegengittertür an der Terrassentür
- Garage/Stellplatz mit direktem Zugang zum Garten
- Eigenes Kellerabteil inklusive Einbauregal
- Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

Hochwertiger Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einzelraum-Thermostate zur individuellen Steuerung
- Rauchwarnmelder in allen Zimmern
- Hochwertige Bodenbeläge
- Bodengleiche Dusche im stilvollen Badezimmer
- 3-fach verglaste Fenster und elektrische Rollläden

Erleben Sie diese ideale Kombination aus Komfort, Sicherheit und gehobenem Standard – alles, was Ihre Familie braucht, direkt vor der Tür.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Geisenfeld, gelegen im Herzen Bayerns, bietet eine charmante Mischung aus ländlichem Flair und guter Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine solide Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und Ärzten. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn A93 gegeben. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege, Radwege und lokale Vereine laden zur aktiven Erholung ein. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen, was eine hohe Lebensqualität verspricht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Terrassen-Wohnungen mit traumhafter Aussicht
Wohnung B4 | 4-ZKB | Erdgeschoss



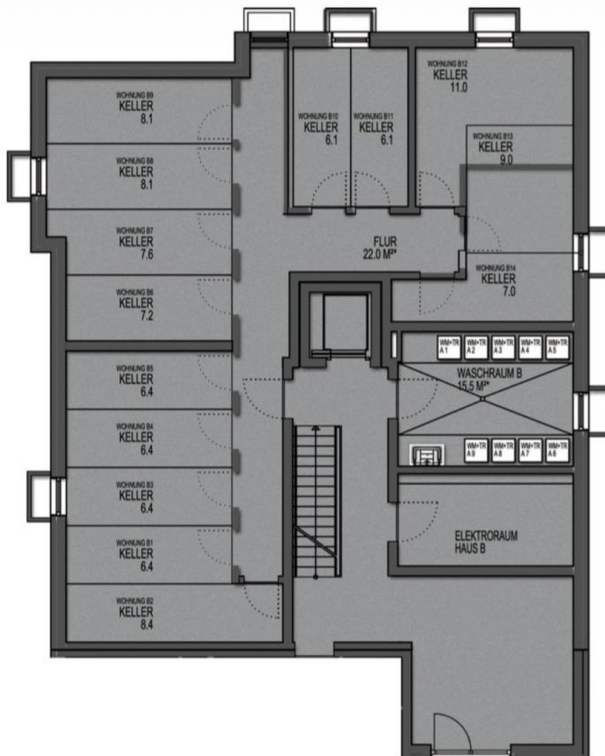
Ansicht von Westen



Diele	11,80 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Bad	8,50 m ²
Schlafzimmer	14,60 m ²
Kinderzimmer 1	10,20 m ²
Kinderzimmer 2	10,60 m ²
Kochen Essen Wohnen	27,60 m ²
1/2 Terrasse (18,00 m ²)	9,00 m ²
Wohnfläche	94,10 m²
Keller	6,40 m ²
Gartenfläche inkl. Terrasse	90,00 m ²

KIW-55
Effizienzhaus

Maßstab 1:100



Terrassen-Wohnungen mit traumhafter Aussicht
Keller B

Exposé - Grundrisse

