

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Geisenfeld

**4 Zimmer Gartenwohnung - Wohnen wie im Haus mit 90 m<sup>2</sup> Garten und Garage direkt vor der Tür**



Objekt-Nr. **OM-455224**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadine Görmer

Fuchsbüchlerkellerstr. 16a  
85290 Geisenfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,40 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Hausgeld mtl.	383 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4 Zimmer Gartenwohnung bietet auf ca. 94,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und besonders familienfreundliches Zuhause. Der großzügige Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zusätzlichen Stauraum durch eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung.

Schulen, Sportplatz, Kindergärten und eine Kita liegen direkt vor der Haustür, sodass Ihre Kinder sicher und bequem alles erreichen.

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

## Ausstattung

- Garage und zusätzlicher Stellplatz mit direktem Zugang zum Garten & Wohnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Thermostate zur individuellen Temperaturregelung
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Elektrische Markise über die komplette Terrasse
- Fliegengittertür an der Terrassentür
- Automatische Gartenbewässerung (Gardena)
- Voll angelegter Garten inklusive Gartenhaus, Hochbeet & Pavillon
- Kellerabteil mit Einbauregel
- Gemeinschaftlicher Wasorraum
- Fahrradkeller
- Rauchwarnmelder in allen Zimmern
- Hochwertige Bodenbeläge
- Bodengleiche Dusche im stilvollen Badezimmer
- 3-fach verglaste Fenster und elektrische Rollläden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst

bewohnt und ist nach Absprache im Herbst/ Winter 2026

bezugsfrei.

## 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 - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garage / Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

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



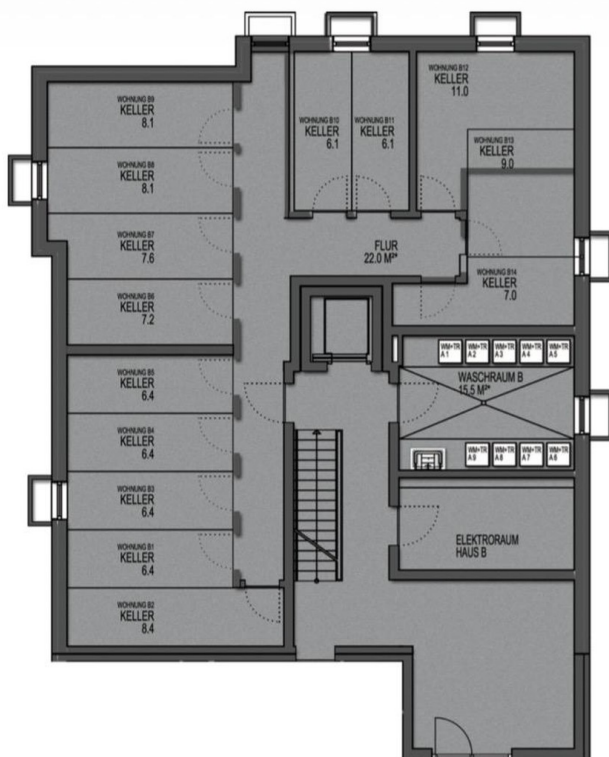
Ansicht von Westen



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

KIW-55  
**Effizienzhaus**

Maßstab 1:100



Terrassen-Wohnungen mit traumhafter Aussicht  
**Keller B**

# Exposé - Grundrisse

