

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Geisenfeld

### Doppelhaushälfte mit Garage und Garten in Geisenfeld



Objekt-Nr. OM-456592

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.470 € + NK**

Am Fohlenhof 26a  
85290 Geisenfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	264,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne, zweistöckige DHH liegt in einem reinen verkehrsberuhigten Wohngebiet in Geisenfeld/Zell, Am Fohlenhof.

Es wird die linke Seite des DH vermietet.

1 Garage und 1 Stellplatz zzgl 120€.

Die Terrasse befindet sich in einer unverbaubaren Lage mit Ausblick auf die freie Natur.

Das Haus verfügt über 4 Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Gäste WC, einer Küche mit Speisekammer, ein großes Wohn- und Esszimmer und einen direkten Zugang zu einer großen Terrasse ( 7m x 3m) mit Garten.

In der 2. Etage befinden sich 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleideraum und ein großzügiges Bad.

Die 3. Etage bietet ein geräumiges Dachstudio.

Auf den 264 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen.

Ein früherer Einzugstermin ab 1. Juli wäre möglich.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

- 36 cm Ziegelmassivmauerwerk ohne Vollwärmeschutz für gesundes Wohnklima
- Kunststofffenster in weiß mit zweifach Isolierglas
- Heizkörper und Fußbodenheizung
- Küche incl aller Elektrogeräte kann abgelöst werden (800€)
- 3 Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Speise
- Dachstudio
- helle Fliesenböden in den Wohnräumen
- Laminatböden in den Schlafräumen
- Bad mit Dusche und Wanne und Handtuchtrockner
- Gäste WC
- Ein Garagenstellplatz mit Wallbox und ein Außenstellplatz
- große Terrasse
- schöner Garten
- ruhige Stadtrandlage
- Keller
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüsse für

Waschmaschine und Trockner

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Stadt Geisenfeld mit knapp 12000 Einwohner befindet sich in der Hallertau.

Verkehrsanbindung

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 Franz-Josef Strauß ca. 50 km 35 Autominuten

Bahnanschluss Ingolstadt Hauptbahnhof 15 km

Kultur, Sport & Freizeit

Geisenfeld bietet mit Vereinen, Kleinkunstbühne, Kulturforum und dem Naherholungsgebiet Feilenmoos ein reichhaltiges Angebot für Freizeit und Kultur. Ein Sportzentrum mit Hallenbad , Reitanlage der Pferdefreunde Geisenfeld, der modernste Wakeboardpark Deutschlands und ein Fitness - Studio bieten ein umfangreiches Angebot an Sportmöglichkeiten.

Wochenmärkte und div. Groß- und Kleinveranstaltungen sind über das ganze Jahr verteilt.

Schulen und Kindergärten

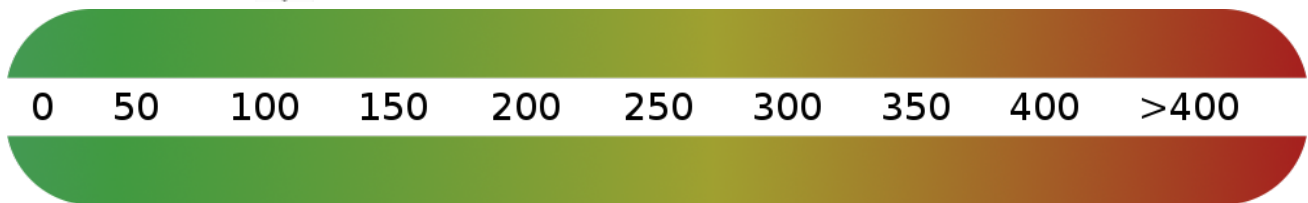
Geisenfeld verfügt über ein Schulzentrum mit Grundschule, Hauptschule, Realschule, Adolf Rebel Förderschule. Gymnasium mit Busverbindung nach Wolnzach. Drei kommunale und ein klösterlicher, katholischer Kindergarten, ein Waldkindergarten sowie Kindergruppe und Kinderhort stehen der jungen Familie zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht linke Hälfte

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Speis



Treppenhaus



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC

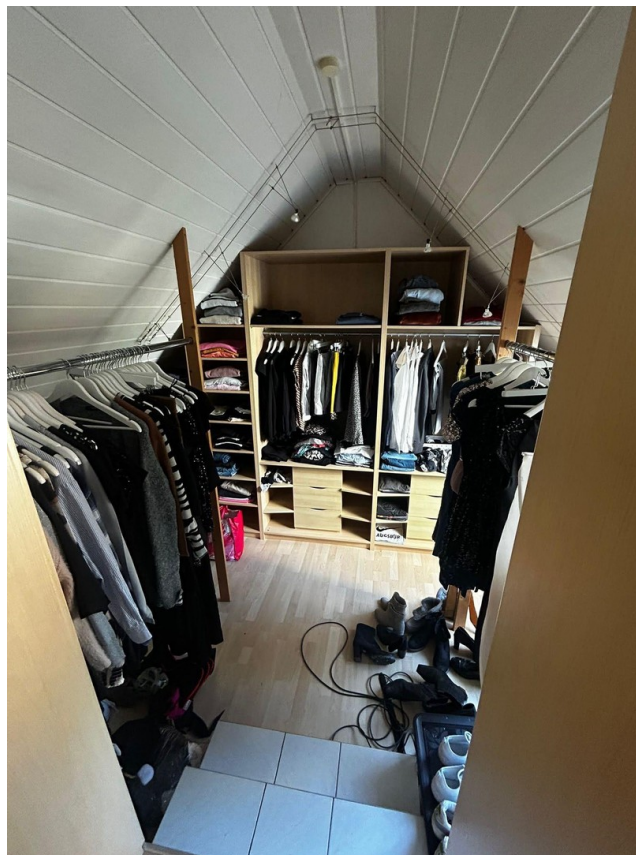


Schlafzimmer Tür zur Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



Zimmer im Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse