ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

«Geiselhöring – Landkreis SR-BOG» Charmantes Stadthaus mit grünem Innenhof, Hausgarten u.v.m.



Eckdaten	
Wohnfläche	215 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Zimmer	7

Objektbeschreibung

Dieses heute grundlegend sanierte und modernisierte Stadthaus befindet sich im Stadtkern von Geiselhöring. Geiselhöring gilt heute mit seinen ca. 7000 Einwohnern als drittgrößte Stadt des Landkreises Straubing-Bogen. Die Immobilie befindet sich direkt am parkähnlich angelegten, verkehrsberuhigten Pfarrplatz, Nähe der Stadtpfarrkirche St. Peter und Erasmus.
Das Stadthaus, welches sich seit jeher schon im Familienbesitz befindet, wurde in den vergangenen Jahren von den Eigentümern mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail saniert und modernisiert.
Die Immobilie stellt heute in Art und Zustand eine Rarität am Immobilienmarkt dar.
Wir betreten die von zwei Seiten zugängliche Immobilie von Südwesten her über den abgeschlossenen, lauschigen, grünen Innenhof.
Die Erdgeschossebene des Stadthauses weist im vorderen Teil eine Küche (derzeit Hausarbeitsraum), zwei Büro-/Wohnräume (mit Zutritt in den Innenhof) sowie einen WC- und Duschraum auf; die Heizungsanlage ist hier weiterhin untergebracht. Die vorgenannte, ca. 55 m² große Einheit würde sich wegen des vorhandenen separaten Hauszugangs (von der Pfarrplatzseite her) hervorragend zur Vermietung z.B. an einen Gewerbetreibenden eignen; in der Vergangenheit wurde dies bereits praktiziert.
Das an das Haupthaus angrenzende, in Ziegelbauweise erstellte Nebengebäude kann sowohl vom Heizungsraum

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

als auch vom Innenhof her betreten werden; hier finden wir eine Werkstatt und zwei geräumige Abstellräume vor. Über ein charmant integriertes Treppenhaus gelangen wir in den Wohnflur des 1. Obergeschosses. Auf unserem Rundgang betreten wir die gemütliche, lichtverwöhnte Küche, weiter das Esszimmer, das angrenzende Wohnzimmer sowie das nach Südwesten ausgerichtete Badezimmer. Vom Wohnflur aus besteht die Möglichkeit, die sonnenverwöhnte Dachterrasse zu betreten; von hier aus genießen Sie einen erholsamen Blick über den Hausgarten hinweg zum „Storchenturm“ und weiter in die sehr gepflegte nachbarschaftliche Bebauung.
Das 2. Obergeschoß verfügt über zwei mögliche Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Gästetoilette sowie über ein Badezimmer.
Das Objekt ist bis auf einen kleinen gemauerten Gewölbekeller, der vom Hausgang im Erdgeschoss zu betreten ist, nicht unterkellert.
Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung.
Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen und Laminat (Buche).
Der ca. 85 m² große, lauschige, grüne Innenhof und auch der auf der gegenüberliegende, facettenreich angelegte, ca. 250 m² große Hausgarten wird Sie bestimmt begeistern.
Zum Anwesen gehören zwei Einzelgaragen.

… hier bleiben keine Wünsche mehr offen!

Lage

Die Stadt Geiselhöring verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Ärzte, soziale Einrichtungen und Apotheken, Banken, auch diverse Discounter befinden sich direkt vor Ort. Geiselhöring bietet ein umfangreiches Freizeit- und Kulturprogramm. Außerdem verfügt die lebendige Stadt mitten im Grünen; über einen eigenen Bahnhof bzw. Bahnanschluss für die Gäubodenbahn, die Sie über die Bahnlinie 932 „Neufahrn-Geiselhöring-Straubing-Bogen“ zu weiterführenden Bahnanschlüssen (ICE) befördert. Die Stadt Geiselhöring liegt mitten in den Laberauen, im Städtebereich Regensburg-Landshut-Straubing. Der Landkreis Straubing Bogen grenzt im Uhrzeigersinn (im Norden beginnend) an die Landkreise Cham, Regen, Deggendorf, Dingolfing Landau, Landshut und Regensburg. Des Weiteren umschließt der Landkreis die kreisfreie Stadt Straubing, die sein Verwaltungssitz ist. Sie erreichen: in 15 Automin. (15 km) Universitätsstadt Straubing (ca. 48000 Einwohner) in 20 Automin. (22 km) Autobahnanschluss A92 – Dingolfing Mitte in 23 Automin. (30 km) Autobahnanschluss A3 – Kirchroth in 25 Automin. (25 km) Stadt Dingolfing (ca. 20000 Einwohner) in 33 Automin. (36 km) Hochschulstadt Deggendorf (ca. 33000 Einwohner) in 37 Automin. (50 km) Stadt Landshut (ca. 71000 Einwohner) Regierung von Niederbayern in 42 Automin. (44 km) Universitätsstadt Regensburg (ca. 151000 Einwohner) in 56 Automin. (89 km) Flughafen München (über A92)

Sonstiges

Weitere Informationen zur Immobilie: Generalsanierung: - Wohnhaus: 1977/2013/2017-2018 - Anbau: 1991/2017 - 3-fach-verglaste, hochwertige Holzfenster (2018) (mit Rollläden) - hochwertige Haustüren (2-Scheiben Verglasung, 5-fach Verriegelung, Bolzenschloss (2017)) - zentrale Schließanlage (in Haus und Garagen) - Datennetzwerk- und Sat-TV Infrastruktur in allen Wohnräumen - Internet-Flat (bis zu 100mBit/s Download, (175mBit/s möglich); bis zu 40 mBit/s Upload) - die neuwertige Einbauküche (2019) ist im Kaufpreis mit enthalten Weitere Details zur Immobilie erhalten Sie sehr gerne. Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,48, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie

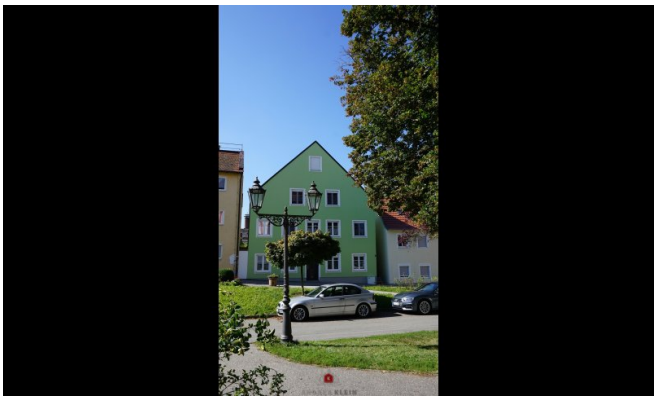
Wohnfläche	215 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Zimmer	7
Verkaufsstatus	verkauft

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.08.2030
Endenergiebedarf	263,2
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H

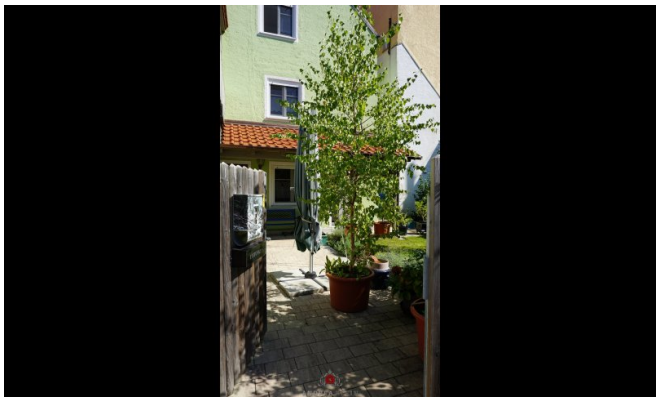
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.









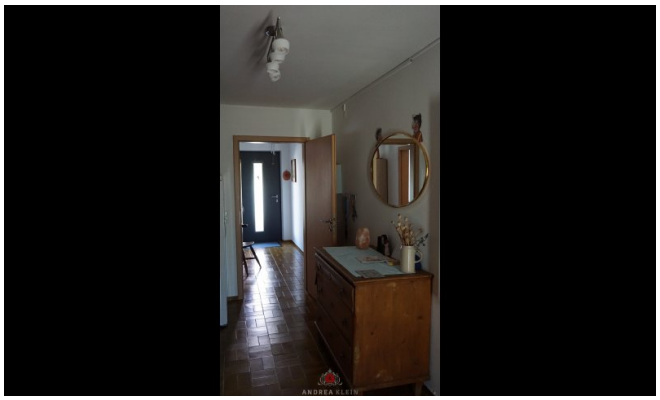


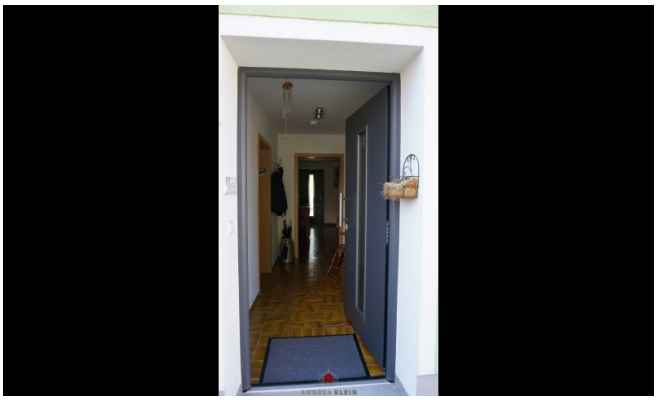


Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.







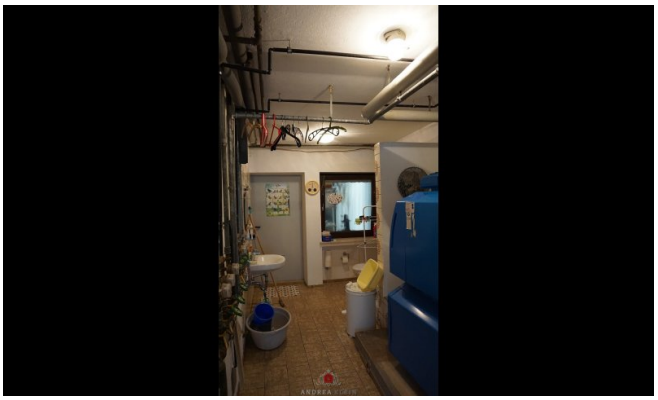


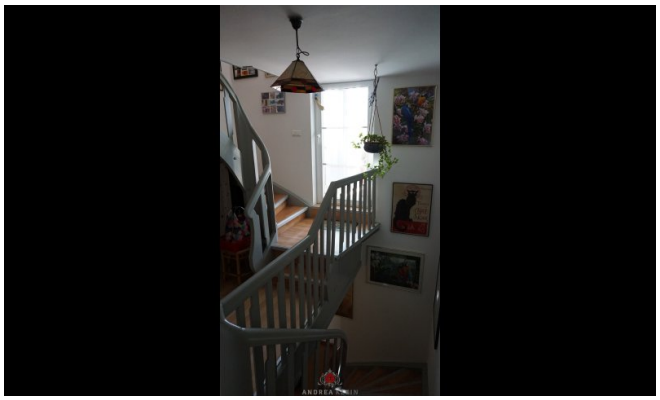




Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.







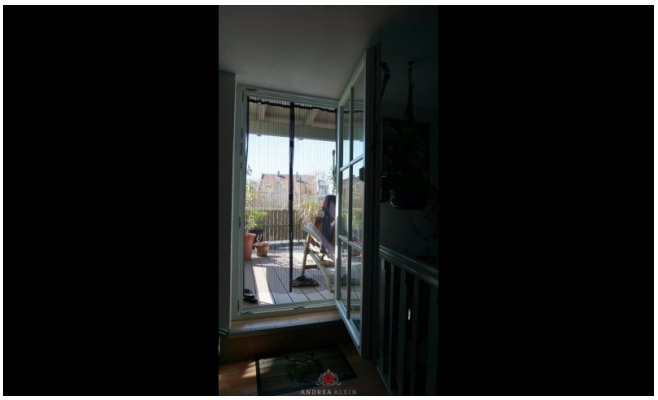






Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.













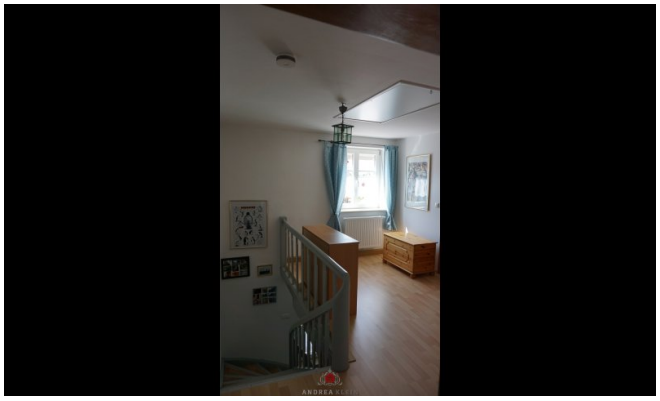
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.









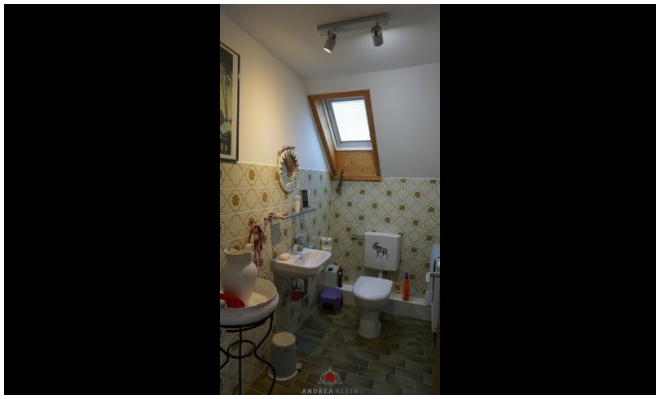




Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

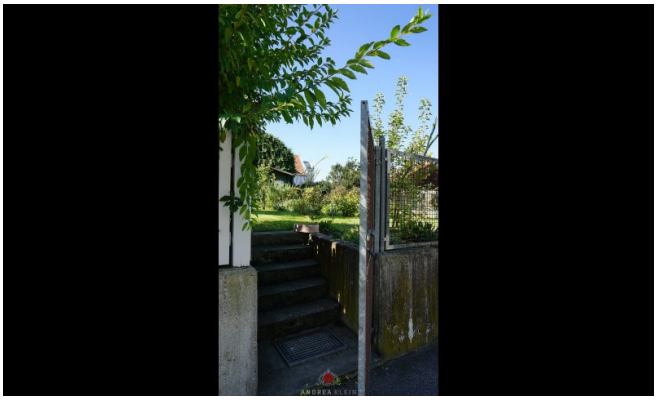












Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.







Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern
Sudetenring 33
94234 Viechtach

Mobil	+49 171 5424496
Zentrale	+49 9942 9480339
Fax	+49 9942 9480333
E-Mail	info@immobilien-andrea-klein.de

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.