

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Bungalow mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Geiselhöring



KeFeRi20260224

94333 Geiselhöring
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	94333
Ort	Geiselhöring
Wohnfläche	ca. 89,22 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 920 m ²
Kaufpreis	339.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbedürftig
Energieausweis	EAW B, Bj. 1965, 711,76 EVK, gültig bis 09.04.2036, EEK H
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplätze im Freien
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südwest
Unterkellert	Ja
Dist. Kindergarten (km)	1,30 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	17 km
Dist. Gymnasium (km)	17,90 km
Dist. Zentrum (km)	1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,90 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	1,10 km

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421 847040

Mobil: 0176 40075441

Fax: 09421 847049

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Bungalow aus dem Baujahr 1965/1966 in ruhiger Wohnlage von Geiselhöring. Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück mit rund 920 m².

Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, eine Küche mit separater Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dort zusätzlichen Raum mit einem Heizraum, einem weiteren Bad sowie mehreren Hobby- und Abstellräumen.

Der Dachboden (Kriechspeicher) sowie ein zusätzlicher Dachraum über der Garage schaffen weitere praktische Stauflächen.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch weitgehend dem Baujahr entsprechenden Zustand. Im Zuge einer zeitgemäßen Nutzung sind daher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Im Kellerbereich zeigen sich stellenweise Feuchtigkeiterscheinungen, wie sie bei Gebäuden dieses Baujahres nicht unüblich sind und im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden sollten.

Das Grundstück überzeugt durch seine Größe und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Einfahrt bietet ausreichend Stellplätze. Der Gartenbereich bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Mögliche Erweiterungen oder bauliche Veränderungen sind grundsätzlich denkbar, bedürfen jedoch der baurechtlichen Prüfung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Geiselhöring mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die Lage bietet eine angenehme Wohnruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr und eignet sich besonders für Familien sowie Ruhesuchende.

Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls vor Ort.

Geiselhöring verfügt über ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Neben Sportvereinen und Naherholungsmöglichkeiten stehen unter anderem ein Freibad sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten zur Verfügung, die zur hohen Lebensqualität beitragen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Geiselhöring bietet eine attraktive Zugverbindung in Richtung Straubing, Regensburg und darüber hinaus, was den Standort auch für Pendler interessant macht. Über die umliegenden Straßen ist zudem die Stadt Straubing schnell erreichbar.

Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattung

- Bungalow (Baujahr ca. 1965/1966)
- Wohnfläche ca. 90 m²
- Grundstück ca. 920 m²
- 4 Zimmer
- Küche mit angrenzender Speis
- zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Heizraum sowie helle Hobby- und Abstellräume im Keller
- Ölzentralheizung (Baujahr ca. 1965), gesetzliche Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang
- Dachboden (Kriechspeicher)
- Einzelgarage mit zusätzlichem Dachraum
- Große Einfahrt mit mehreren Stellplätzen

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

- Großzügiger und eingewachsener Garten
- Ruhige Wohnlage
- Gepflegte Bausubstanz mit altersbedingtem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, teilweise Feuchtigkeiterscheinungen im Keller

Objekttitel

Bungalow mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Geiselhöring

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040

Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisiionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de