

Geisenhausen

# Viel Raum für Leben, Ideen & Zukunft – spannendes Haus am Ortsrand von Geisenhausen

Objektnummer: 26085040



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26085040</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.04.2036</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>249.70 kWh/m²a</b>
<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

# Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

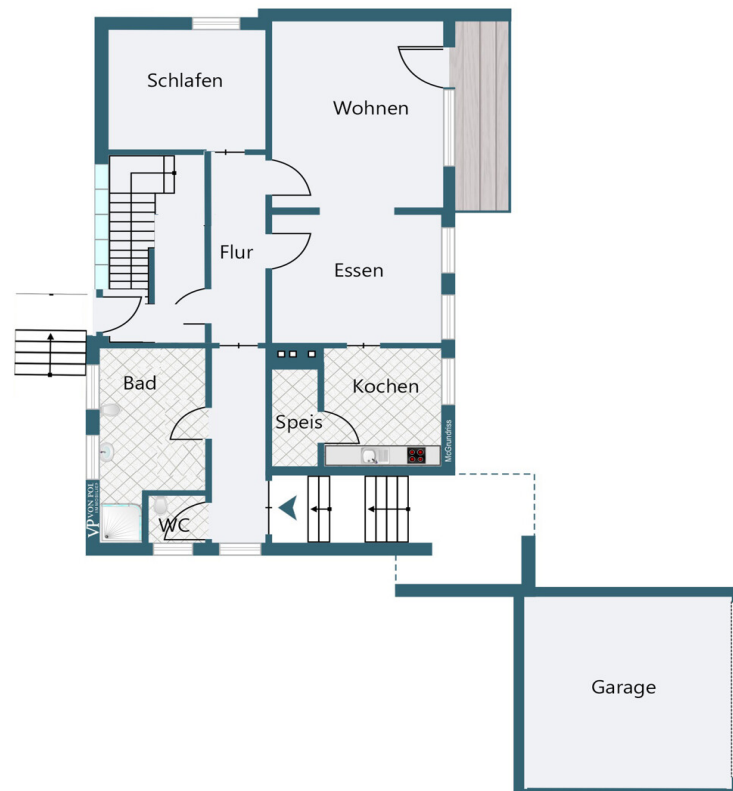
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



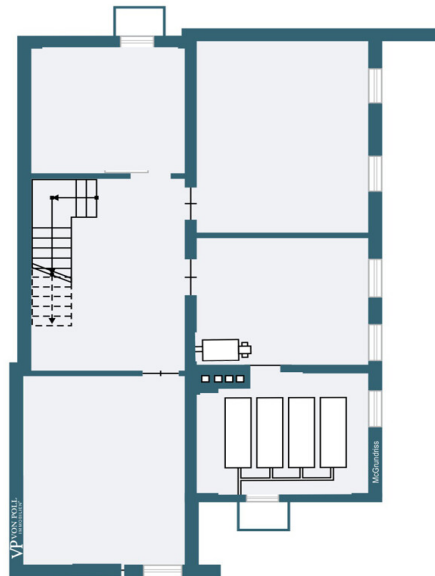
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## **Ein erster Eindruck**

Am ruhigen Ortsrand von Geisenhausen präsentiert sich diese vielseitige Immobilie auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.007 m<sup>2</sup> – ein echtes Angebot für alle, die Raum, Substanz und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen. Das im Jahr 1970 errichtete Wohnhaus bietet rund 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist aktuell in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Gleichzeitig lässt sich die Immobilie mit überschaubarem Aufwand auch wieder als großzügiges Einfamilienhaus nutzen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus ist voll unterkellert und überzeugt durch eine solide Bauweise. Die Öl-Heizung wurde 2018 mit einem neuen Brenner ausgestattet und bildet eine verlässliche Grundlage. Ergänzt wird das Energiekonzept durch Solarkollektoren auf dem Dach, die einen zusätzlichen Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Die Ausstattung im Inneren ist gepflegt, entspricht jedoch überwiegend dem Baujahr, sodass eine Modernisierung dem Objekt zusätzlichen Glanz und Wert verleihen kann – eine perfekte Chance, eigene Vorstellungen und Wohnträume umzusetzen.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Platzangebot im Außenbereich: Vier Garagen und eine Werkstatt bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Handwerk, Hobbys, Lager oder Fahrzeuge. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus Freiraum für Gartenliebhaber, Familien oder individuelle Gestaltungsideen.

Eine Immobilie mit Charakter, Substanz und Perspektive – vielseitig nutzbar, attraktiv gelegen und mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Ideal für Käufer mit Blick für Potenzial und dem Wunsch, etwas Eigenes zu schaffen.

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Rampoldsdorf, einem charmanten Ortsteil des Marktes Geisenhausen, in angenehm ruhiger und naturnaher Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Position: Das Haus liegt quasi auf halber Strecke zwischen dem Ortskern von Geisenhausen und dem neu angelegten, modernen Sportgelände. Über gut ausgebaute Fahrrad- und Spazierwege ist dieses bequem und sicher erreichbar – ideal für Familien, Sportbegeisterte und alle, die gerne aktiv sind.

Geisenhausen selbst überzeugt durch eine hervorragende Marktstruktur und eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielfältige Gewerbebetriebe sowie eine stabile wirtschaftliche Struktur mit zahlreichen Arbeitsplätzen machen den Standort besonders attraktiv. Hinzu kommt ein umfassendes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung mit Ärzten und Apotheken vor Ort.

Die Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die B299 sowie die nahegelegene A92 sind Landshut und München schnell erreichbar. Zudem verfügt Geisenhausen über einen eigenen Bahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen. Die Kombination aus ruhigem, ländlichem Wohnen, moderner Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit macht diese Lage zu einer besonders gefragten Wohnadresse.

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26085040 - 84144 Geisenhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**