

Geisenhausen

# Zeitlose Wohnqualität – Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und Privatsphäre in Geisenhausen

Objektnummer: 26085072



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 831 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26085072                  |
| Wohnfläche   | ca. 173 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 595.000 EUR                                                              |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2007                                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche                 | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                         |

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2036 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 258.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen

## Die Immobilie



**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**

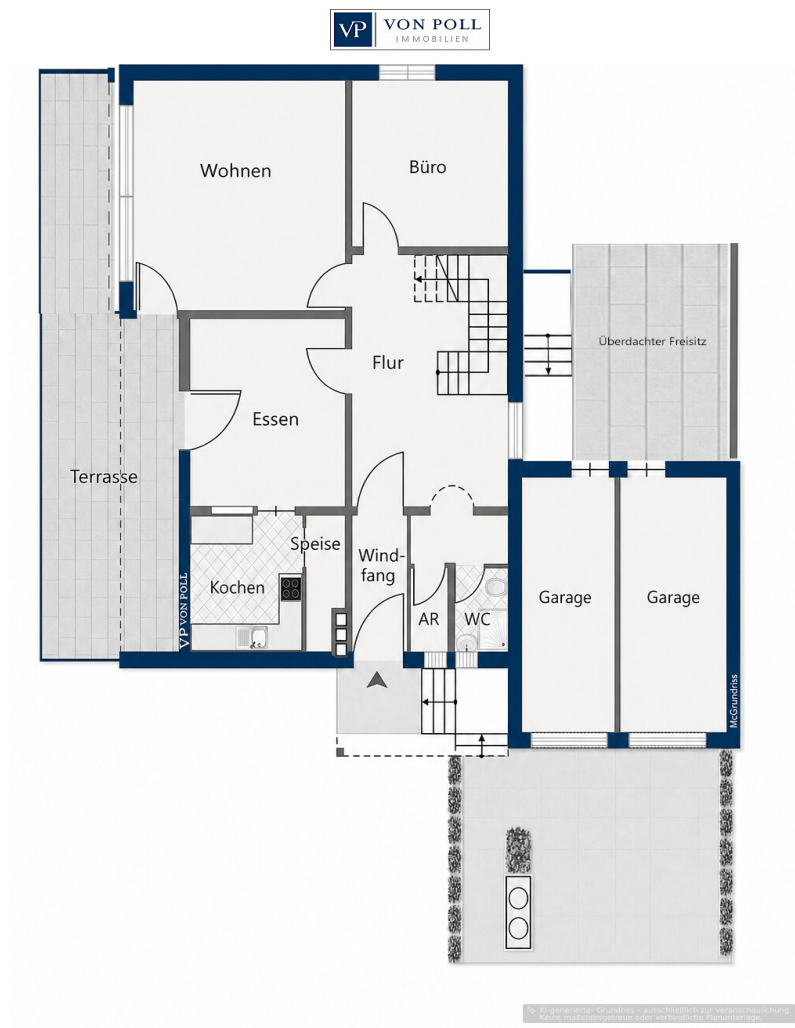
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

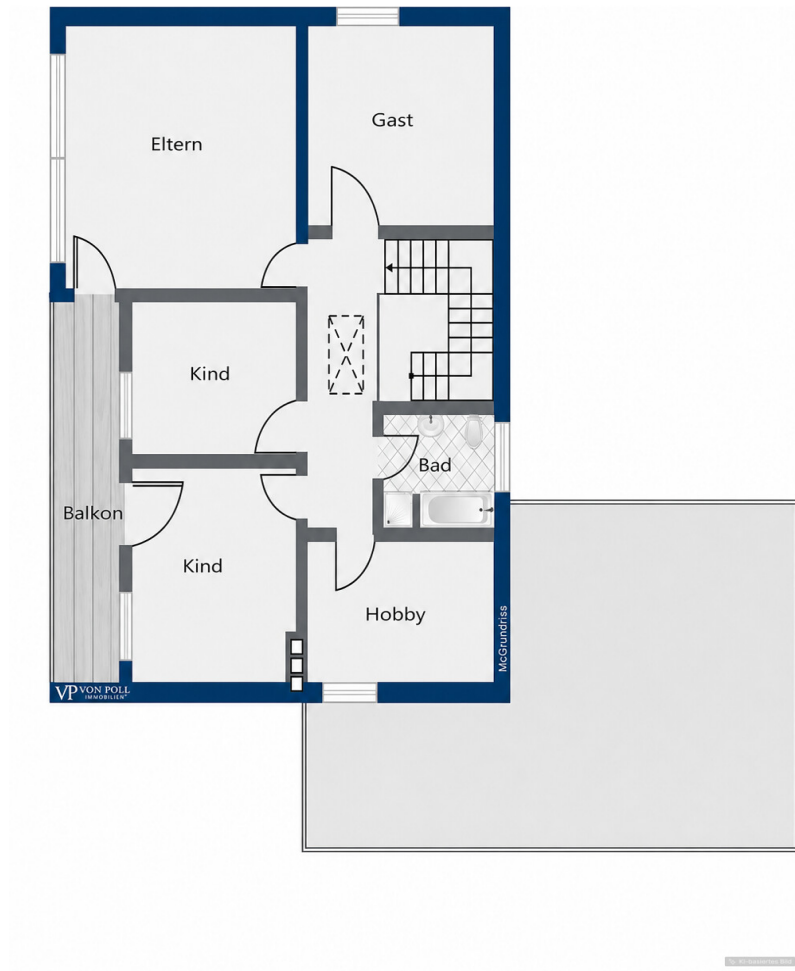


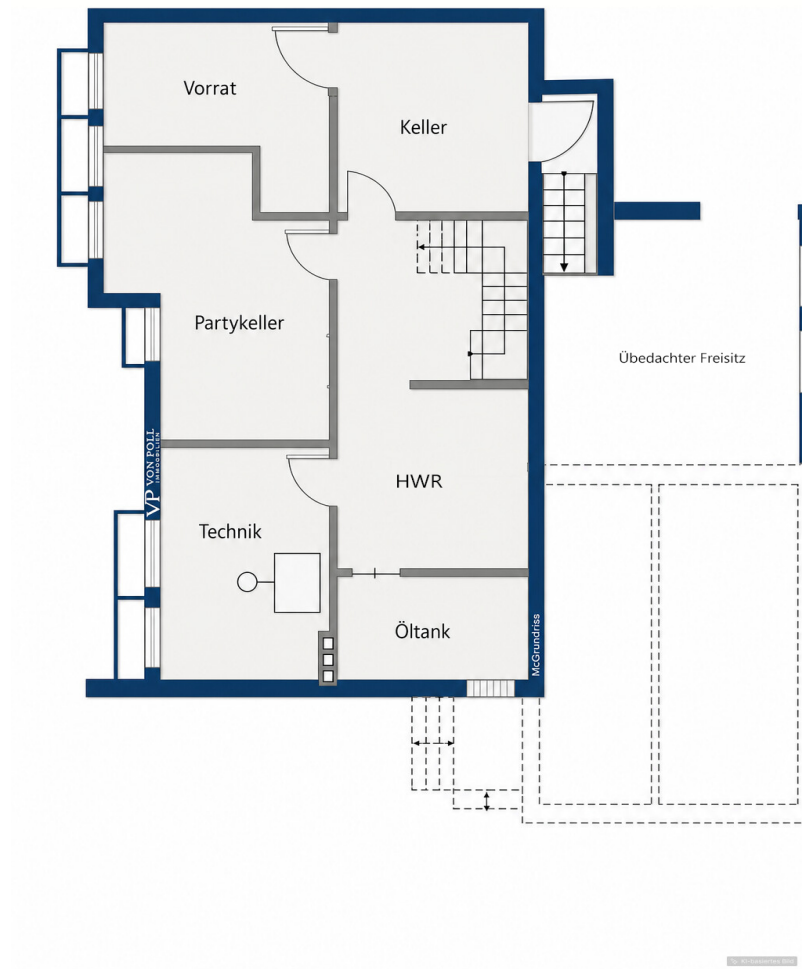
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085072 - 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: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die beeindrucken auf den ersten Blick. Und es gibt Häuser, die mit jeder Minute mehr begeistern. Dieses freistehende Einfamilienhaus gehört zur zweiten Kategorie.

Auf einem herrlich eingewachsenen 831 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie, die über Jahrzehnte mit großer Sorgfalt gepflegt wurde und heute den idealen Rahmen für ein neues Kapitel bietet. Großzügige Räume, eine durchdachte Architektur und viel natürliches Licht schaffen eine Wohnatmosphäre, die Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Mit rund 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Ob gemeinsames Leben, Arbeiten von zu Hause oder individuelle Rückzugsorte – hier finden unterschiedlichste Wohnkonzepte ihren Platz. Gleichzeitig eröffnet die bestehende Substanz vielfältige Möglichkeiten, das Haus behutsam zu modernisieren und den eigenen Vorstellungen anzupassen, ohne dabei seinen besonderen Charakter zu verlieren.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Eingewachsen, ruhig und angenehm privat bildet er eine grüne Oase, in der Kinder spielen, Gartenliebhaber ihrer Leidenschaft nachgehen oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden genossen werden können. Solche Grundstücke mit gewachsenem Baumbestand und einer derart harmonischen Atmosphäre sind heute nur noch selten zu finden.

Dieses Haus bietet keine kurzlebigen Trends, sondern echte Werte: großzügige Flächen, eine solide Bauweise, viel Potenzial und die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Eine Immobilie, die Raum für neue Ideen schafft und gleichzeitig das gute Gefühl vermittelt, angekommen zu sein. Ein Haus, das bereit ist, die Geschichte seiner nächsten Familie zu schreiben.

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiges, 831 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- \* Wunderschön eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- \* Überdachter Freisitz mit gemütlichem Kamin – ideal für gesellige Abende
- \* Großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- \* Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Gepflegte Immobilie mit liebevoll erhaltenem Charakter
- \* Hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen
- \* Mehrere Schlafzimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- \* Garage sowie zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück
- \* Ruhiges Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft
- \* Viel Platz für Hobby, Garten und Freizeit
- \* Sofort erkennbares Potenzial für ein modernes Familienzu Hause
- \* Ein Zuhause mit Charme, Substanz und langfristigem Wert

**Objektnummer: 26085072 - 84144 Geisenhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im lebendigen Markt Geisenhausen, einer der beliebtesten Gemeinden im Landkreis Landshut. Zwischen der Stadt Landshut und Vilsbiburg gelegen, verbindet Geisenhausen die Vorzüge eines gewachsenen Marktes mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

Geisenhausen zeichnet sich durch ein besonders aktives Gemeinde- und Vereinsleben aus. Zahlreiche Sport-, Musik- und Kulturvereine, regelmäßige Veranstaltungen sowie ein starkes gesellschaftliches Miteinander machen den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Menschen jeden Alters. Hier kennt man sich, engagiert sich und genießt die besondere Atmosphäre einer lebendigen Marktgemeinde.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso vor Ort wie Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsbetriebe. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportanlagen sowie die reizvolle niederbayerische Landschaft bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B299 erreichen Sie die Stadt Landshut in wenigen Minuten, ebenso besteht eine schnelle Verbindung nach Vilsbiburg sowie zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten. Zusätzlich verfügt Geisenhausen über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Landshut–Mühldorf, wodurch auch Pendler von einer komfortablen Anbindung profitieren.

Geisenhausen vereint die Ruhe und Lebensqualität eines gewachsenen Marktes mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein Wohnort, der nicht ohne Grund zu den gefragtesten Gemeinden im Landkreis Landshut zählt.

**Objektnummer: 26085072 - 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)**