

Geisenfeld

# Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und moderner Ausstrahlung

Objektnummer: 26149059



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 377 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

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

**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26149059               |
| Wohnfläche   | ca. 137 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2017                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 580.000 EUR                                                                        |
| Haus typ    | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                              |

**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2027 |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 27.00 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



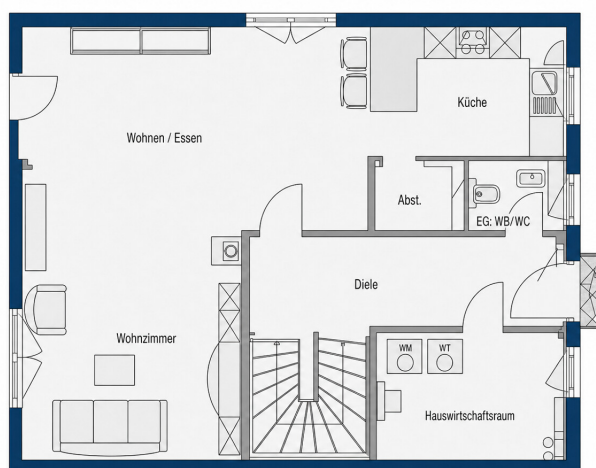
**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## **Die Immobilie**

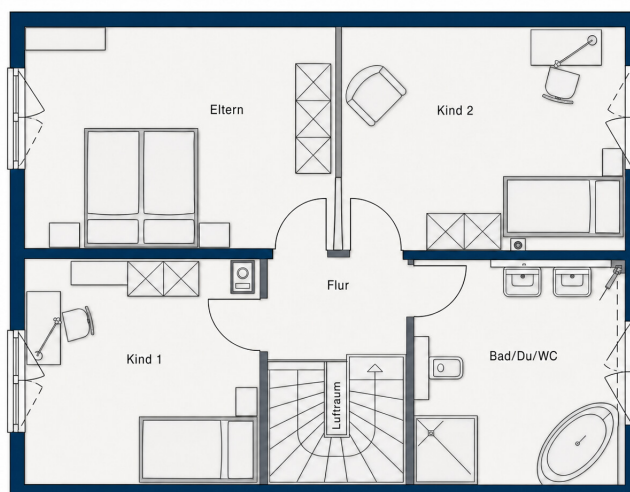


Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld

## Grundrisse



↳ Ki-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
Keine maßstabsgereute oder verbindliche Planunterlagen



↳ Ki-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
Keine maßstabsgereute oder verbindliche Planunterlagen

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: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten spürt man die Klarheit eines Hauses, das seiner jungen Baukunst von 2017 eine gelassene Souveränität entgegensetzt. Licht bewegt sich frei durch die Räume, trifft auf großzügige Flächen und betont die Offenheit, die sich auf etwa 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche angenehm entfaltet. Die Architektur nutzt das Potenzial des Grundstücks voll aus, ohne sich aufzudrängen. Stattdessen verschmelzen innen und außen mit einer Selbstverständlichkeit, die den Alltag leicht erscheinen lässt.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der mit seinen klaren Linien und durchdachten Übergängen besticht. Große Fensterflächen holen das Grün des Gartens und das Spiel der Jahreszeiten direkt ins Haus. An warmen Tagen öffnet sich der Wohnraum zur Terrasse, die wie eine natürliche Verlängerung wirkt und das Leben nach draußen trägt. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen oder ausklingen, begleitet von der ruhigen Atmosphäre des eigenen Grundstücks.

Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, die sich angenehm voneinander abgrenzen und doch mit dem Rest des Hauses verbunden bleiben. Die beiden Badezimmer überzeugen mit moderner Ausstattung und klarem Design, das Funktion und Stil mühelos vereint. Jeder Raum erzählt seine eigene Geschichte und bleibt doch Teil eines harmonischen Ganzen. Die Proportionen stimmen, die Raumfolgen wirken selbstverständlich, nichts ist dem Zufall überlassen.

Die Doppelhaushälfte zeigt, wie zeitgemäßes Wohnen sich anfühlen kann. Zwei Etagen, die sich fließend erschließen, ein Grundriss, der kurze Wege schafft und dabei Privatsphäre und Miteinander gleichermaßen unterstützt. Die Qualität der Bauweise ist spürbar, die Atmosphäre geprägt von Großzügigkeit und Leichtigkeit, ohne auf Geborgenheit zu verzichten. Auch der Außenbereich überzeugt: Das Grundstück von rund 377 m<sup>2</sup> bietet genug Fläche für Gartenleidenschaft, Spiel oder einfach nur für Momente in der Sonne.

In diesem Haus findet das Leben seinen Rhythmus. Alles ist bereit für neue Geschichten, die sich zwischen Wohnraum und Garten, Morgenlicht und Abendstille entfalten dürfen. Wer einmal hier steht, spürt sofort, wie selbstverständlich und wohltuend sich das Wohnen anfühlen kann.

**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## Alles zum Standort

Geisenfeld ist ein wachsender, familienfreundlicher Wohnort in Oberbayern mit ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Die Nähe zu Ingolstadt bietet stabile Arbeitsplätze und eine verlässliche Wohnraumnachfrage – ideal für Familien, die Sicherheit und Lebensqualität schätzen.

### Familienfreundliche Vorteile vor Ort:

- Ruhige und sichere Wohngebiete
- Vielfältige Freizeitangebote in Parks, Spielplätzen und Vereinen
- Kurze Wege zu Kindergärten und Schulen (ca. 0,5 km)
- Arztpraxen inklusive Kinder- und Jugendmedizin sowie Apotheken in Gehweite (ca. 0,5 km)
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar (ca. 0,5 km)
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Entfernungen zu größeren Städten und Flughafen:

- Ingolstadt: ca. 15 km
- München: ca. 70 km
- Nürnberg: ca. 80 km
- Flughafen München: ca. 80 km

Geisenfeld bietet Familien ein sicheres, naturnahes und lebendiges Umfeld mit idealer Infrastruktur – perfekt für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Zuhause.

**Objektnummer: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26149059 - 85290 Geisenfeld**

## **Ansprechpartner**

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

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

**E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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