ILMGAU IMMOBILIEN MÖLLER GMBH

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

Reserviert - Älteres, gemütliches EFH in zentraler Ortslage - keine Käuferprovision!

Lage

Geisenhausen befindet sich nahe der Autobahn A9 (München-Nürnberg) und verfügt am Rasthof Holledau über eine eigene Autobahnanschlussstelle. Das Haus liegt im Ortskernbereich der Ortschaft Geisenhausen - ein Ortsteil der Gemeinde Schweitenkirchen.

Die Autobahnauffahrt ist nur wenige hundert Meter entfernt (A9 München-Nürnberg, München-Regensburg). Bei normalen Verkehrsverhältnissen ist z.B. München (Ende A9) in etwa 30 Autominuten zu erreichen. Eine gute Grundversorgung erhält man in Schweitenkirchen. Ein umfangreiches Versorgungsangebot besteht in Wolnzach und der nahen Kreisstadt Pfaffenhofen - jeweils ca. 6-7 km entfernt. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat rund 5.250 Einwohner - der Gemeindeteil Geisenhausen gut 440.

In Geisenhausen befindet sich ein Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind in Schweitenkirchen zu besuchen. Eine Schulbusverbindung ist eingerichtet. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Pfaffenhofen (Realschule, Gymnasium und Berufsschule) oder Wolnzach (Gymnasium). Die Zuständigkeit der Schulen ist im Einzelfall zu klären.

Details

Objekt-ID:	1012
Lage:	85301 Schweitenkirchen-Geisenhausen
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 258,00 m²
Wohnfläche:	ca. 133,90 m²
Bezugstermin:	Vermietet
Garagen:	1

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

Objektbeschreibung

Dieses pfiffige Einfamilienhaus stammt ursprünglich etwa aus dem Jahr 1955. Umbauten und Modernisierungen fanden in den Jahren 1967 (Teilrenovierung), 1988 (Balkonanbau), 1995 (Wintergarten) und 2005 (Dach) statt. Auch technische Verbesserungen wurden von Zeit zu Zeit vorgenommen. So ist mittlerweile eine moderne Öl-Zentralheizung (2007) mit Solarkollektor installiert.

Der Gebäudekörper wurde mittels einen Wärmedämmverbundsystems gedämmt. Energetisch hat das Gebäude also schon einen guten Standard erreicht und wir Ihrer Familie ein angenehmes und gemütliches Heim bieten. Zusätzlich zu den Räumen im Erd- und Dachgeschoss gibt es im Hanggeschoss noch einen wohnraumähnlich ausgebauten Raum (optimal als Büro oder Gästezimmer) und ein Bad mit Sauna.

Die vorhandene Einbauküche ist Bestandteil des Angebotes. An der Ostseite befindet sich ein Gartenhäuschen, das sich optimal für Gartengeräte oder Kinderfahrzeuge und ähnliches eignet.

Photovoltaikanlage:
Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von 6,4 kWp installiert. Der erzeugte Strom wird vollständig ins Netz eingespeist. Im Jahr 2017 wurden Erträge von 3.698,- € erwirtschaftet. Die Anlage ist mit verkauft und im Kaufpreis enthalten.

Das Haus ist seit 2013 vermietet. Der Mietertrag beläuft sich auf nettokalt 750,00 €. Die Nebenkosten werden entsprechend der Betriebskostenverordnung umgelegt. Den Heizöleinkauf übernimmt der Mieter selbst. Da der Mieter selbst neu baut, wird das Haus etwa im Herbst 2019 bezugsfrei werden.

Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich mit der Garage bzw. der gepflasterten Hoffläche erfolgt über das Nachbargrundstück. Dort ist zugunsten dieses Anwesens ein entsprechendes Geh- und Fahrtrecht im Grundbuch eingetragen.

Bitte beachten Sie, dass die Grundrisszeichnungen nur die Raumaufteilung darstellen sollen und nicht zu Maßentnahme geeignet sind!

Interessiert? Dann rufen Sie uns gleich an. Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattungsbeschreibung

- Öl-Zentralheizung
- Solaranlage
- Holzofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Wärmedämmverbundsystem
- Photopholtaikanlage

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	122,10 kWh/(m²a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Energieeffizienzklasse:	D

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

Objektbilder

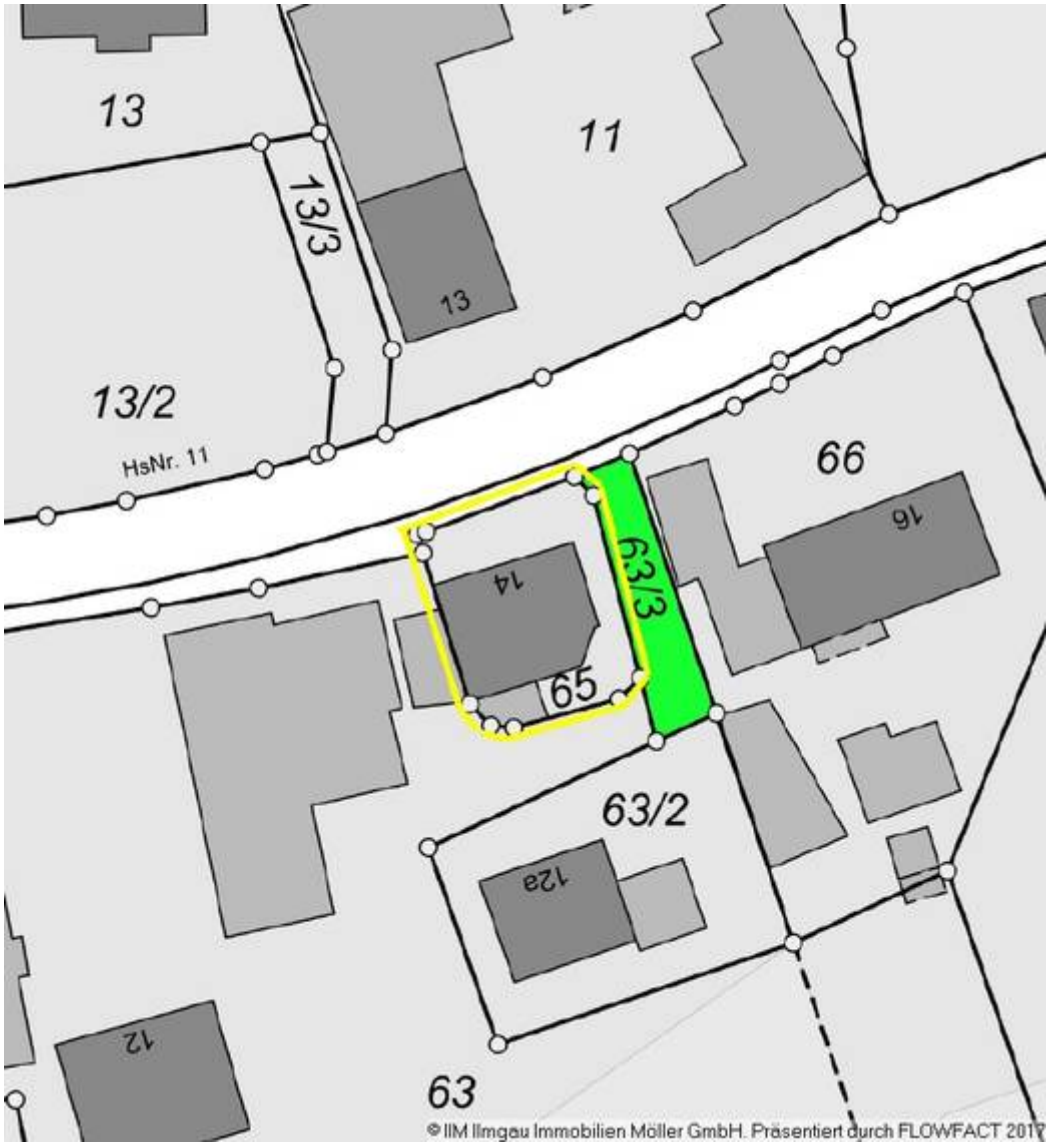
Ansicht von Osten

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

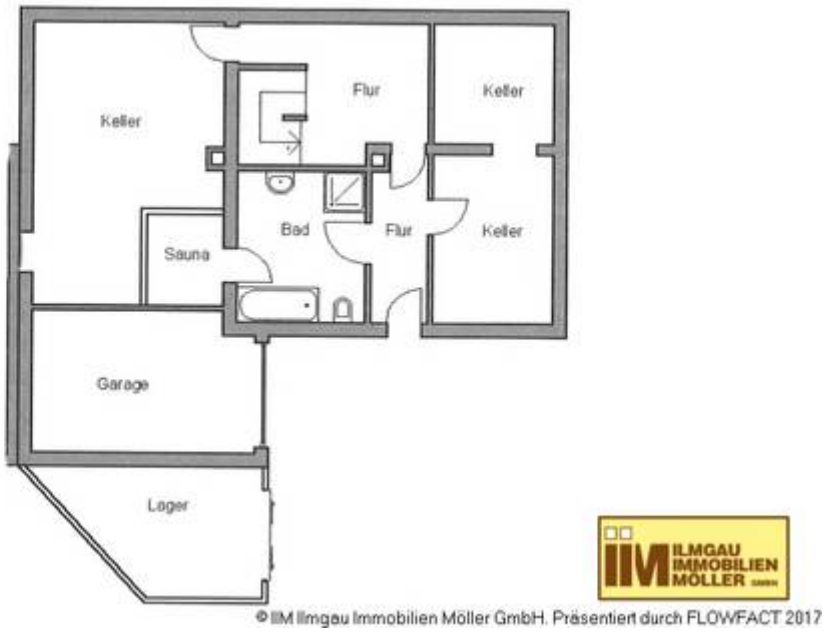
Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

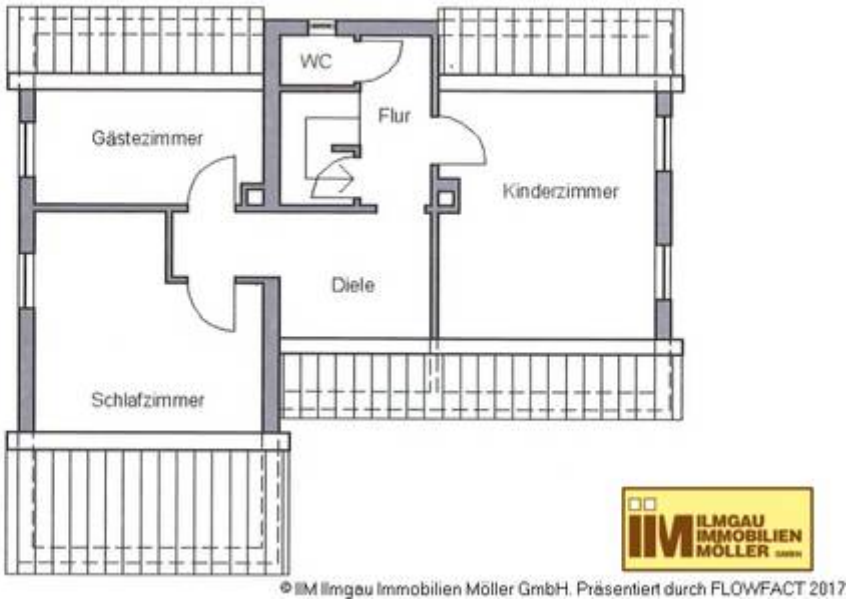


Lageplan_exp



Grundriss Hanggeschoss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Ausblick_vom_Balkon

Wintergarten

Wohnzimmer

© IM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche

© IM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad

Ansicht Südseite

Gartenhaus

© IM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Stellplatz