



82269 Geltendorf

zum Erstbezug Schöne, zeitlose Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz



998.000 €

Kaufpreis

143 m²

Wohnfläche

261 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m ²
Grundstücksfläche	261 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.09.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	13.30
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

moderne Neubau-Doppelhaushälften

3 Schlafzimmer + Gästezimmer/Homeoffice im EG + Hobbyraum im UG
Einzelgarage + Stellplatz
Massiv-Ziegel-Bauweise
Haus 1 Süd-/Westgarten
Haus 2 Ost-/Westgarten
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
elektrische Rollos
Vorbereitung für eine PV-Anlage und Wallbox vorhanden



Beschreibung

Wir präsentieren ein Neubau-Doppelhaus zum Erstbezug im Frühsommer 2025.

Es entstehen insgesamt 2 Doppelhaushälften in klassischer Massiv-Ziegelbauweise.

DAS ERDGESCHOSS

Gäste-WC, Garderobe, Homeoffice/Gästezimmer. Wohn-/Ess-Kochbereich mit einer Speis und Zugang zur großen Terrasse und dem Garten

OBERGESCHOSS

Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer und Vollbad

DACHGESCHOSS

Dachstudio mit Schlafbereich, Ankleidebereich und einem Duschbad

UNTERGESCHOSS

Hobbyraum, Technikraum und Kellerraum

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu und stehen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Lage

Geltendorf liegt im Westen des Regierungsbezirks Oberbayern im Landkreis Landsberg am Lech. Die Gemeinde hat rund 12.000 Einwohner und liegt im Einzugsbereich der beiden Großstädte München und Augsburg.

Geografische Lage

Geltendorf liegt im Endmoränengürtel nördlich des Ammersees in einer leicht hügeligen Landschaft, die während der letzten Eiszeit ausgeprägt wurde. Zwischen dem Ort und Schloss Kaltenberg entspringt die Paar.

Verkehrsanbindung

Die Autobahn A 96, München – Lindau, ist nur wenige Kilometer nördlich von Geltendorf. Die Anschlussstelle Geltendorf liegt rund 5 Kilometer vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der Bahnhof Geltendorf liegt an der Bahnstrecke München–Buchloe. mit der S4 und der Regionalbahn erreicht man die Münchner Innenstadt in 30 bzw. 45 Minuten. Der Flughafen München ist in etwa in 1 Stunde mit der Bahn erreichbar.

Neben der S-Bahn verkehren in Geltendorf auch mehrere Buslinien. Diese verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden und mit München.

Schulen

In Geltendorf gibt es eine Grundschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus gibt es mehrere Kindertagesstätten und eine Volkshochschule.

Fazit

Geltendorf ist eine verkehrsgünstig gelegene Gemeinde mit guter Infrastruktur. Die Anbindung an München und Augsburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln



hervorragend. Die Gemeinde bietet zudem eine gute Schul- und Betreuungsinfrastruktur.





















