



82269 Geltendorf

Schöne Neubau-Doppelhaushälfte mit großem Souterrainbereich - bezugsfertig im Frühjahr 2026



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	Frühjahr 2026
--------------	---------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
Aussen-Courtage	1,5% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	1,5% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.09.2033
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	13.30
Primär-Energieträger	LUFTWP



Zustand

Baujahr	2025
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

2 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 zwei moderne, zeitlose Doppelhaushälften in erstklassiger Lage von Geltendorf zum Erstbezug im Frühjahr 2026.

Die Häuser erstrecken sich über 4 Etagen und bieten mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das ansprechend geschnittene Grundstück, mit einer Fläche von ca. 261 bzw. 308 m², umfasst eine gepflegte Gartenanlage, die ideal zur Nutzung und Erholung einlädt.

Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet reichlich Gelegenheit, die Sonne zu genießen und Gäste zu empfangen.

Im Inneren überzeugt das Haus mit fünf geräumigen Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, die sich auf die Familie verteilen lassen. Zwei moderne Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für hohen Komfort und sind perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt.

Besonders hervorzuheben ist der helle Souterrainbereich, der durch Fußbodenheizung, Lichtschächte und Fenster zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für wohlige Wärme und niedrige Betriebskosten.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Einzelgarage sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

Diese exklusive Immobilie steht Ihnen ab dem Frühjahr 2026 zur Verfügung und verspricht hohen Wohnkomfort.

GRUNDRISSSE

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 großes Vollbad

DACHGESCHOSS

Dachstudio mit Schlafbereich, Ankleidebereich und einem Duschbad

UNTERGESCHOSS

2 beheizte und mit Tageslicht ausgestattete Hobbyräume Technikraum

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Die Arbeiten laufen nun auf Hochtouren.

Grundstücksgrößen

Haus 1 ca. 250,5 qm inkl. anteiliger Zufahrt

Haus 2 ca. 308,5 qm inkl. anteiliger Zufahrt

Kaufpreise: Haus 1 & 2 jeweils 998.000.- € zzgl. 16.000.- € Einzelgarage und 5.000.- € Aussenstellplatz



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.























































































