



## 85290 Geisenfeld

# Ein Haus zum Wohlfühlen – Platz für Leben und Träume



**529.000 €**

Kaufpreis

**127 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**328 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcel Weber  
Tel.: +49 911 131 605 0  
[mw@hegerich-immobilien.de](mailto:mw@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	328 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1998
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,97

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.10.2023
gültig bis	05.10.2033
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103.08
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus am Ende der Reihe ist ein Zuhause, das man nicht nur bezieht – sondern eines, in dem man sich einfach wohlfühlt.

Mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 328 m<sup>2</sup> bietet es genau jene angenehme Großzügigkeit, die heute kostbar ist: nicht zu viel, nicht zu wenig – sondern genau der richtige Rahmen für ein Leben, das sich entwickeln darf. Für Menschen, die Raum wollen für Familie, für Routinen, für Ruhe, für Nähe. Für all das, was Zuhause zu „Zuhause“ macht.

Auf drei Etagen verteilen sich fünf Zimmer, darunter drei schön proportionierte Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die solide, funktionale Ausstattung schafft Klarheit und Struktur – und pflegeleichte Fliesenböden erleichtern den Alltag und lassen das Leben im Haus leicht und unkompliziert werden.

Auch die praktische Seite überzeugt: Die Garage sorgt für komfortables Ankommen. Der Keller schenkt Platz für Vorräte, Hobby und Ordnung. Ein zusätzlicher Abstellraum nimmt all das auf, was nicht täglich präsent sein muss. Das Gäste-WC im Erdgeschoss macht den Alltag angenehm flexibel. Und der Garten ist kein „irgendwo hinter dem Haus“ – er ist ein echter Teil des Wohngefühls: Frühstück in der Morgensonne, Sommerabende im Freien, Barfußmomente für zwischendurch.

Die zentrale Öl-Heizung sorgt das ganze Jahr über zuverlässig für wohlige Wärme – ein wichtiges Qualitätsmerkmal, wenn man an dauerhaft harmonisches Wohnen denkt.

Geisenfeld unterstreicht diesen Wohlfühlcharakter zusätzlich: viel Grün, Natur unmittelbar spürbar – und gleichzeitig eine Infrastruktur, die den Alltag leicht und angenehm macht. Ein Ort, an dem Leben Qualität bekommt.

Und über all dem liegt noch ein zusätzlicher Bonus: Der Dachboden bietet Potenzial. Ein Atelier, ein Homeoffice, ein Studio, ein Rückzugsraum – hier entstehen Möglichkeiten, die man heute zunehmend schätzt und braucht.

Genau hier kann aus einem „Haus“ ein Zuhause werden.

## Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Geisenfeld, am Ginsterweg, wo Naturnähe und Familienfreundlichkeit perfekt harmonieren. Dieses charmante Anwesen liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an die Stadt und umliegende Natur bietet.

Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen profitieren. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was diese Lage ideal für Familien macht.

Der Ginsterweg ist bekannt für seine grünen Umgebungen und ruhigen Straßen, die eine entspannte Atmosphäre schaffen. Gleichzeitig sind Sie nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, sodass Sie die Vorteile des Stadtlebens ebenfalls nutzen können.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Nahe gelegene Parks und Wälder bieten Ruhe und Erholung vom Alltag.

In dieser familienfreundlichen und naturnahen Umgebung finden Sie alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen. Willkommen in Geisenfeld, am Ginsterweg – Ihrem neuen Zuhause in bester Lage.















