

## 85290 Geisenfeld / Nötting

Wohnen Arbeiten Leben - Ländliches Wohnen mit hohem Freizeitwert und optimaler Anbindung



Kaufpreis  
**997.000 €**

Wohnfläche  
**216 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5,5**

Ihr Ansprechpartner  
**RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH**

Thomas Korell  
089904204680  
tk@remax-prime.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 216 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5,5                |
| Badezimmer        | 2                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Grundstücksfläche | 745 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis               | 997.000 €               |
| Aussen-Courtage         | 3, 57% inkl. 19 % MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true                    |

### Zustand

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Baujahr       | 2027            |
| Zustand       | projektiert     |
| bebaubar nach | §35 Außengebiet |
| Erschliessung | teilerschlossen |
| Verkaufstatus | offen           |

### Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Wertklasse | A+          |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

### Objekt-Titel

Wohnen Arbeiten Leben - Ländliches Wohnen mit hohem Freizeitwert und optimaler Anbindung

### Lage-Beschreibung

Lage

Willkommen in Geisenfeld – einer charmanten Kleinstadt im Herzen der Hallertau, die naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region verbindet. Umgeben von sanften Hopfengärten, weitläufigen Feldern und idyllischen Wäldern genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Kulturlandschaften Bayerns.

Online-ID:  
VFTVLPXR

Objekt-Nr.:  
1000-160



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Ob Beruf, Familie oder Freizeit – Geisenfeld bietet beste Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Leben. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Ingolstadt, Pfaffenhofen an der Ilm sowie den Großraum München in angenehmer Fahrzeit. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

Vor Ort finden Sie alles, was den Alltag komfortabel macht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in näherer Umgebung. Ein vielfältiges Vereinsleben, moderne Sportanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen Geisenfeld besonders für Familien und Naturliebhaber zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Ein echtes Highlight ist der nur wenige Gehminuten entfernte Lorenzisee mit dem deutschlandweit einzigartigen Wake & Groove Cablepark. Ob Wakeboarden, Wasserski, Stand-up-Paddling oder entspannte Stunden am See – hier erleben Groß und Klein Freizeitspaß auf höchstem Niveau. Die Kombination aus Natur, Bewegung und Erholung macht diesen Ort zu einem besonderen Treffpunkt für die ganze Familie.

Geisenfeld vereint auf einzigartige Weise ländliche Idylle, moderne Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ein Wohnort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Erwachsene die Ruhe genießen und gleichzeitig alle Möglichkeiten einer dynamischen Region in greifbarer Nähe liegen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### Ausstattung

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, intelligenter Haustechnik und einem nachhaltigen Energiekonzept. Die energieeffiziente Holzständerbauweise im KfW-40-Standard sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima.

Der über 30 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Terrassenelementen verbindet den Innenraum harmonisch mit dem großzügigen Garten. Eine integrierte Sitzbank am Fenster schafft einen besonderen Lieblingsplatz mit Blick ins Grüne. Die Küche kann individuell nach Ihren Wünschen geplant werden.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, eine offene Galerie sowie drei Dachterrassen, die zusätzlichen Wohnkomfort und geschützte Rückzugsorte im Freien bieten. Das stilvolle Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche und hochwertigen Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit bis zu 90 % Wärmerückgewinnung sowie eine digital steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen. Elektrisch steuerbare Beschattung, eine individuell planbare Elektroinstallation und die optionale Smart-Home-Steuerung mit LOXONE runden das Ausstattungskonzept ab.

Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen, eine elegante Vollholztreppe sowie großzügige Hauswirtschafts- und Technikräume unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieses familienfreundlichen Neubaus. Optional kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher sowie einer Kühlfunktion der Wärmepumpe ausgestattet werden.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

## Objektbeschreibung

---

Ein Zuhause, das Zukunft schenkt – nachhaltig, stilvoll und voller Lebensfreude

Manchmal gibt es Orte, die einen schon beim ersten Anblick berühren. Orte, an denen man sich sofort vorstellen kann, wie Kinder lachend durch den Garten laufen, Freunde auf der Terrasse den Sommerabend genießen und man selbst nach einem langen Tag mit einem tiefen Atemzug zur Ruhe kommt.

Genau dieses Gefühl erwartet Sie in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus am idyllischen Ortsrand von Geisenfeld-Nötting.

Eingebettet in ein großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand und einem unverbauten Blick über die sanfte Hügellandschaft der Hallertau entsteht ein Zuhause, das modernes Wohnen mit der Schönheit der Natur verbindet. Hier beginnt jeder Morgen mit Vogelgezwitscher und endet mit traumhaften Sonnenuntergängen über den Feldern.

Die zeitlose Architektur vereint klassische Eleganz mit moderner Klarheit. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen lichtdurchflutete Räume voller Wärme und Geborgenheit. Mit rund 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 großzügige Zimmer, bietet dieses Haus jeder Familie ausreichend Platz, um sich frei zu entfalten. Ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder ein liebevoll gestaltetes Kinderreich – hier entstehen Räume, die sich Ihrem Leben anpassen.

Ein ganz besonderer Vorteil: Die Planung befindet sich noch in einem Stadium, in dem Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigt werden können. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause aktiv mit und schaffen Sie ein Haus, das perfekt zu Ihrer Familie passt.

Doch dieses Haus begeistert nicht nur mit seiner Architektur, sondern auch mit seinen inneren Werten.

Errichtet wird es in hochwertiger, wohngesunder Holzständerbauweise von einem renommierten bayerischen Hersteller und erfüllt höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wohnkomfort. Als KfW-40-Effizienzhaus mit QNG-förderfähiger Gebäudehülle und Haustechnik verbindet es verantwortungsbewusstes Bauen mit dauerhaft niedrigen Energiekosten und attraktiven staatlichen Fördermöglichkeiten.

Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie – sondern in die Zukunft Ihrer Familie.

Die bereits erteilte Baugenehmigung ermöglicht einen schnellen Baustart, sodass Ihr Traum vom Eigenheim schon bald Wirklichkeit werden kann.

## sonstige Angaben

---

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis des Grundstücks, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Der angebotene Objektpreis beinhaltet das Grundstück, das bezugsfertig ausgebaute Haus sowie die Bodenplatte. Hausanschlusskosten, Außenanlagen, Nebengebäude sowie Baunebenkosten sind nicht enthalten.

Die Grundrisse können noch an Ihre individuellen Wünsche angepasst werden, sprechen Sie uns an, unser Architektenteam berät Sie gerne!

Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Effizienzklasse 40 errichtet. Sie erhalten die hierfür erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen.

Wir haben die Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft bzw. nachgemessen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Die in den Grundrissen und Darstellungen abgebildeten Einrichtungsgegenstände sowie Möblierungsvorschläge dienen der räumlichen Orientierung sowie der Veranschaulichung des Wohnkonzepts. Sie sind nicht Bestandteil des vertraglichen Leistungsumfangs.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 09.07.2026 - Änderungen vorbehalten

## Impressionen



