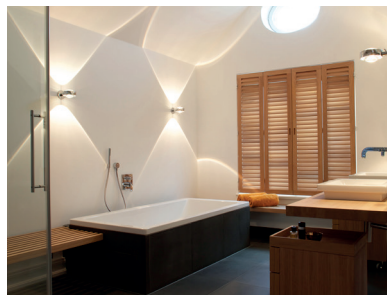


Historisches Stadthaus – Ihr Architekturjuwel zum Wohnen und Arbeiten

VERKAUF VON
PRIVAT



- Individuell nutzbare Fläche ca. 372 m²
- 3 Geschosse
- Grundstück ca. 270 m²
- Baujahr vor 1900, Kernsanierung 2006
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- 82,4 kWh/(m²*a) Endenergiebedarf
- Energieeffizienzklasse „C“
- Gas-Brennwertheizung (Wandheizung sowie Radiatoren)
- Kontrollierte zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- € 1.280.000 Kaufpreis

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Geschichte & Moderne



Dieses hochwertig kernsanierte Stadthaus vereint historische Bausubstanz mit modernen architektonischen Elementen zu einem harmonischen Gesamtkonzept. Es bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch ideale Voraussetzungen für gewerbliche Aktivitäten – mit einer klaren räumlichen Trennung für ein ausgewogenes Maß an Privatsphäre.



Das sorgfältig sanierte Gebäude besticht durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und wurde bereits für den German Design Award nominiert sowie in mehreren Fachpublikationen vorgestellt.



German Design Award
Nominee 2014
„Architecture – Interior Design“

- ca. 150 m² Arbeitsbereich im Erdgeschoss
- ca. 210 m² Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss
- Bauhaus-Design mit modernen Elementen
- Verputzte Mineralfaser-Außendämmung mit historischen Stuckelementen
- Hochwertige Materialien wie Auer Kalk, Basalt, Eichen- und Lärchenvollholz
- Moderne Kastenfenster mit Schall- und Wärmeschutz-Verglasung

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Voller Durchblick



Das Erdgeschoss des ehemaligen Klosternebengebäudes beeindruckt mit seinem imposanten Gewölbe und wird derzeit als Bürofläche genutzt. Die Planung ermöglicht eine klare Trennung zwischen dem Eingang an der Vorderseite des Hauses und dem Zugang zum Wohnbereich, was eine flexible Nutzung gewährleistet. Die großzügigen Schaufenster sind mit Schallschutz- und Sicherheitsverglasung ausgestattet. Zusammen mit den Fensterelementen auf der Hausrückseite schaffen sie Sichtachsen durch das eindrucksvolle Kuppelgewölbe, die ein Gefühl von Weite und Transparenz vermitteln.

Für Ihr Event

Im Gewölbe-Raum befindet sich eine hochwertige, voll ausgestattete Küche, die mit erstklassigen Geräten von Miele und Berbel ausgestattet ist. Sie umfasst unter anderem einen Dampfgarer sowie einen Teppan-Yaki-Grill.

Die Küche kann optional übernommen werden.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Orangerie



An die Küche schließt direkt das Nebengebäude mit Orangerie an, das durch edlen Auerkalkstein und großzügige Jansen-Stahlfenster mit Isolierverglasung besticht. Zusätzlich befinden sich hier die Toiletten sowie ein Abstellraum, der mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Maßgefertigte Einbauten

Das erste Obergeschoss erreichen Sie über eine lackierte Holzterasse, die zum historischen Bestand des Gebäudes zählt. Entlang des Flurs befinden sich deckenhohe Einbauschränke, die mit liebevoll gestalteten historischen Ornamenten überzeugen. Gefertigt aus hochwertigem Zedernholz, bieten diese Maßanfertigungen großzügigen Stauraum. Für eine harmonische Beleuchtung sorgt das stimmungsvolle Lichtdesign der Lampen von Occhio.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Separates Arbeitszimmer



Im separaten Arbeitszimmer fügen sich ebenfalls Einbauschränke harmonisch in das Gesamtbild ein. Dank der zurückhaltenden Farbgebung entsteht eine ruhige Atmosphäre, die Freiraum für kreative Ideen lässt. Eine imposante doppelflügelige Schiebetür im Jugendstil öffnet den Weg zum loftartigen Allraum.

Loftartiger Allraum

Im Allraum finden Wohnzimmer, Esszimmer und Küche großzügig Platz. Die Rundtreppe zum Dachgeschoss dient als visueller Raumtrenner zwischen dem Koch- und dem Wohnbereich. Die 2,70 Meter hohen Decken werden von integrierten Säulen gestützt, die in jedem Stockwerk übereinander angeordnet sind. Hier und im gesamten Obergeschoss bewegt man sich auf geölten Massivholz-Fußböden. Für besonderes Ambiente sorgt die bereits vorhandene Vorbereitung für einen Beamer-Anschluss.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Sanft flackerndes Kaminfeuer



Der raumluftunabhängige Kaminofen im Allraum zieht alle Blicke auf sich und spendet in der kalten Jahreszeit angenehme Wärme. Der Kaminzug sowie die Einbauschränke auf beiden Seiten sind mit Holzkassetten verkleidet, die stilbildend in den Wohnbereichen des Hauses zu finden sind.

Offene Küche

Die Küche im Loft ist mit hochwertigen Geräten der Marken Gaggenau und Gutmann ausgestattet und bietet höchsten Komfort. In der angrenzenden Speisekammer, die sich hinter der Treppe befindet, finden Vorräte und weitere Utensilien ausreichend Platz. Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein und ist von Jugendstil-Ornamenten umrahmt. Direkt neben der Küche, im östlichen Teil des Hauses, befindet sich die Terrasse, die mit Kelheimer Auerkalk belegt ist. Von hier aus haben Sie einen Blick auf den ruhigen Innenhof des Gebäudes.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Mediterrane Sonnenterrasse



Die Terrasse ist von der Küche aus zugänglich und nach Südosten ausgerichtet, sodass Sie dort morgens ganzjährig die Sonne begrüßt. In den Sommermonaten können Sie die Sonne bis in die Abendstunden erleben. Lassen Sie Ihren Blick über die Dächer Geisenfelds schweifen und genießen Sie die ruhige Atmosphäre im Innenhof. Der Natursteinboden verleiht der Terrasse einen mediterranen Flair.

Masterschlafzimmer

Eine Etage höher befindet sich Ihr persönlicher Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Masterbad. Das Schlafzimmer liegt auf der ruhigen Rückseite des Hauses, wobei die Fensterfront mit Balkon nach Osten ausgerichtet ist. Dies ermöglicht es, den Morgen mit den ersten Sonnenstrahlen zu begrüßen. Die doppelflügligen Fenstertüren können mit elektrischen Jalousien per Knopfdruck verdunkelt werden.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Maßgeschneiderte Ankleide



Das Ankleidezimmer ist durch eine Schiebetür direkt mit dem Schlafzimmer verbunden. Die maßgefertigten Eichen-Vollholzeinbauten in dem etwa 10 m² großen Raum wurden optimal an die räumlichen Gegebenheiten angepasst und können bei Bedarf übernommen werden. Eine Dachgaube sorgt für ein offenes Raumgefühl und fördert den natürlichen Lichteinfall.

Masterbad – Nassbereich

Das Masterbad ist in zwei Bereiche unterteilt – einen Nassbereich und einen Ruhebereich.

Der Nassbereich ist mit Basalt-Naturstein ausgestattet, während alle Holzelemente aus massivem Eichenholz gefertigt sind. Die großzügige Badewanne kann auch als Whirlpool genutzt werden. Die Dusche verfügt über eine Dampffunktion sowie ein integriertes Licht- und Tonsystem, das Sie individuell nach Stimmung steuern können.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Masterbad – Ruhebereich



Nach einem wohltuenden Dampfbad haben Sie die Möglichkeit, im Ruhebereich zu entspannen. Dieser Bereich schließt sich direkt an den Nassbereich des Badezimmers an und ist mit einem Eichenholzfußboden ausgestattet.

Alternativ lässt sich der Raum durch eine Wand vom Bad abtrennen und über den Flurbereich zugänglich machen, wodurch sich die Möglichkeit bietet, hier beispielsweise ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen.

Waschküche „Plus“

Die Waschküche dient nicht nur als Hauswirtschaftsraum, sondern auch als Verbindung zwischen dem Masterbereich, dem Gästezimmer und dem Speicher des Hauses. Zusätzlich ist sie über eine separate Treppe mit dem Flur im ersten Obergeschoss des Hauses verbunden. Ein eigener Stromzähler, der die Waschküche, das Gästezimmer und den Speicher umfasst, bietet die Möglichkeit, diesen Bereich zu einer separaten Wohneinheit umzubauen. Der Speicher kann nach Bedarf auch in verschiedene Bereiche unterteilt werden.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Gästebereich mit en Suite Bad



Das Gästezimmer ist mit Holzeinbauten wie einem Schrank, Regal und einer Garderobe ausgestattet, die in weißer Pinselstrichlackierung gefertigt wurden. Zudem verfügt der Raum über ein eigenes Bad mit Dusche. Zur Waschküche hin ist es mit einer doppelten Tür versehen, um mögliche Hintergrundgeräusche zu minimieren. Der Raum ist außerdem über eine separate Treppe vom Flur im ersten Obergeschoss zugänglich.

Liebe zum Detail

Die gesamte Immobilie wurde aufwendig saniert und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet.

Beispielsweise wurden die Innentüren mit Ornamenten im Jugendstil nach historischen Vorbildern gefertigt, und die Füllungen der Türblätter wurden mit Schallschutzeinlagen versehen. Auch die Holzeinbauten wurden in weißer Pinselstrichlackierung gefertigt, passend zum Gesamtkonzept des Hauses.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Mediterraner Innenhof



Der mediterran inspirierte Innenhof hinter dem Haus dient sowohl als rückseitiger Zugang als auch als ruhiger Rückzugsort. Tore aus verzinktem und geschwärztem Stahl grenzen den Bereich zur gekiesten Zufahrt ab. Diese Torelemente stammen aus dem historischen Wien, ihr Ursprung reicht vermutlich bis in die Jahre zwischen 1830 und 1850 zurück. Die Außentreppenstufen bestehen aus Naturstein. Unter der Treppe befindet sich ein praktischer Abstellraum, während die Treppe selbst zum Flur im ersten Obergeschoss führt.

Gut zu wissen

Zusätzliche Stellplätze vor dem Innenhof und optionale Tiefgaragenplätze in fußläufiger Entfernung können Sie zur Miete übernehmen. Für Ihr Elektrofahrzeug steht eine Wallbox am Gebäude zur Verfügung.



Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

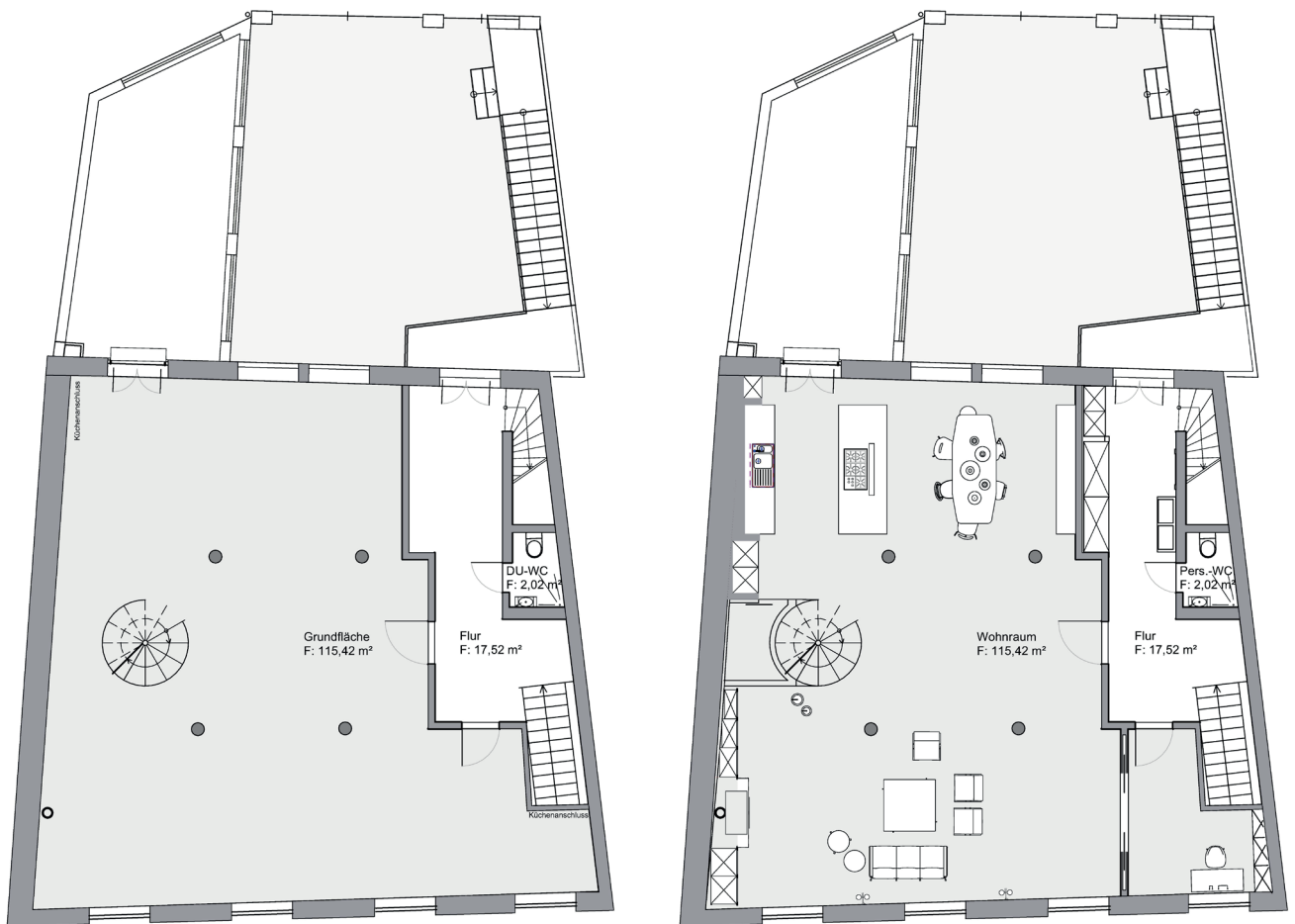
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

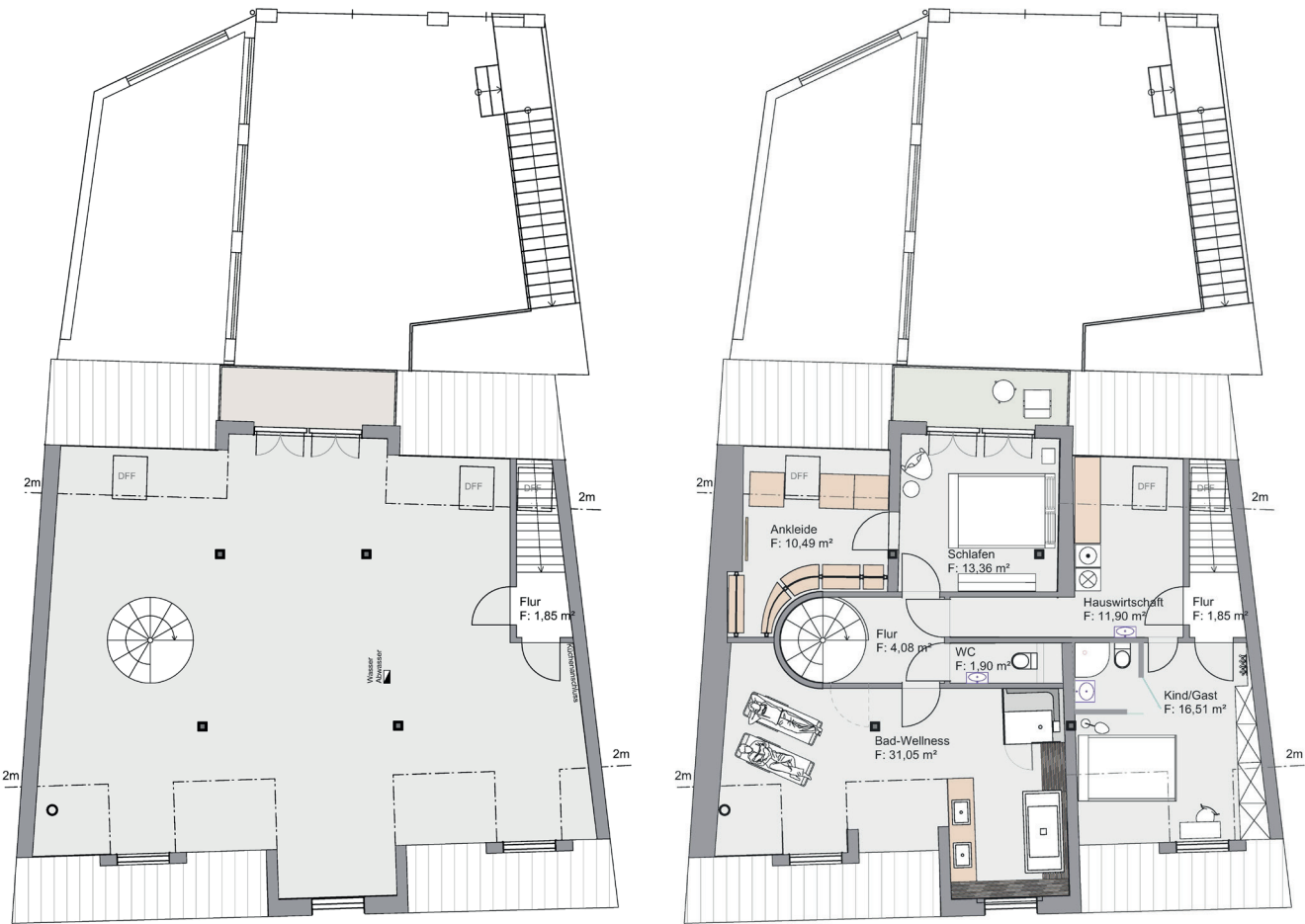
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Technik & Energie

Der Wohnbereich des Hauses ist mit Massivholzdielen bzw. -riemen und Natursteinböden ausgestattet, während im Arbeitsbereich ein Spachtelbetonboden verlegt wurde. Die stimmungsvolle und funktionale Beleuchtung, beispielsweise durch die vielseitigen Lampen der Firma Occhio, trägt maßgeblich zur Atmosphäre der Immobilie bei

Eine Gas-Brennwert-Heizung mit Pufferspeicher sorgt für angenehme Wärme. Im Erdgeschoss wird diese durch Wandheizungen verteilt, während im ersten und zweiten Obergeschoss Radiatoren zum Einsatz kommen.

Die kontrollierte, zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauscher gewährleistet in sämtlichen Räumen eine effiziente Frischluftzufuhr.

Die Innenfenster sind aus Lärchenholz mit Isolierverglasung gefertigt, während die Außenfenster mit Eichenholzrahmen und Schallschutzglas ausgestattet sind. Die Schaufenster im Erdgeschoss bestehen aus Eichenholzrahmen und sind zusätzlich mit Schallschutz- Sicherheitsverglasung versehen.

Die Außenwände des Hauses sind mit einer Mineralfaser-Außendämmung isoliert. Das Dach verfügt über eine Zwischensparren- sowie eine Aufdachdämmung aus Holzfaser. Auch die betonierte Bodenplatte ist gedämmt.

Die technische Infrastruktur zum Arbeiten ist bereits vollständig vorhanden, da das Erdgeschoss derzeit als Büro genutzt wird.

Lage und Freizeit

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im historischen Stadtkern von Geisenfeld, im nördlichen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, zentral zwischen München, Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg und Augsburg.

In direkter Nachbarschaft befinden sich der Sinnesgarten im ehemaligen Klostersgarten sowie Cafés und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Yoga- und Fitness-Angebote und vieles mehr erreichen Sie fußläufig im Zentrum.

Auch die Badeseen im Naherholungsgebiet Feilenmoos, das örtliche Wasserskigelände und die Kleinkunstabühne mit Biergarten in Unterpindhart sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Historisches Stadthaus –
Ihr Architekturjuwel zum
Wohnen und Arbeiten

Anbindung und Infrastruktur

Geisenfeld hat sich über Jahrhunderte als wichtiger Knotenpunkt etabliert: Die damalige Postlinie von Thurn und Taxis unterhielt hier eine Station, wodurch der Ort zu einem bedeutenden Dreh- und Angelpunkt zwischen den bayerischen Städten wurde. Diese strategisch günstige Lage bleibt auch heute bestehen – Geisenfeld liegt zentral zwischen München, Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg und Augsburg und ist hervorragend an das moderne Verkehrsnetz angebunden. Daher bietet das Gebäude optimale Voraussetzungen für zahlreiche gewerbliche Ideen und Branchen.

Eingebettet in die malerische Hopfenregion Hallertau hat Geisenfeld in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung erlebt. Die Stadt zieht Unternehmen aus verschiedenen Branchen an, was zu einer Vielzahl von Arbeitsplätzen führt. Die ansässigen Firmen profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in Bayern sowie einem attraktiven Gewerbesteuerhebesatz von 300 %, der den Standort für Unternehmer besonders interessant macht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen
Besichtigungstermin zur Verfügung:

Angelika Hlady

Tel. 0160 - 979 712 57

E-mail: info@stadthaus-geisenfeld.bayern