Reichertshofen

Zuhause mit Freiraum: Zweifamilienhaus im großzügigen Garten

Objektnummer: 26149006



KAUFPREIS: 624.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 914 m²

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26149006
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	624.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	223.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

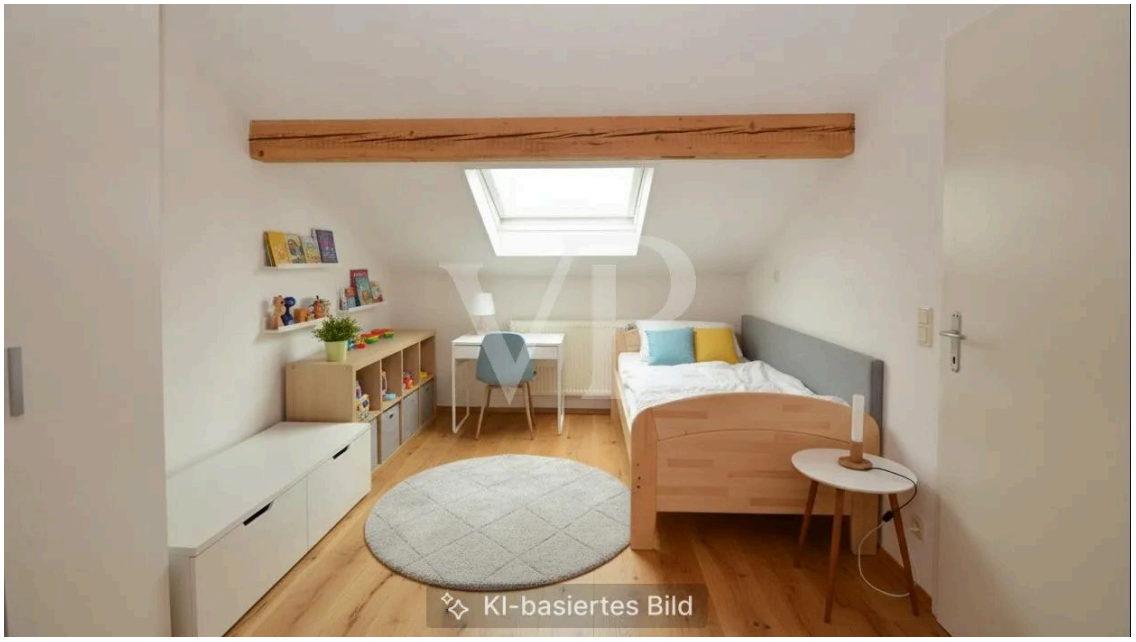
Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

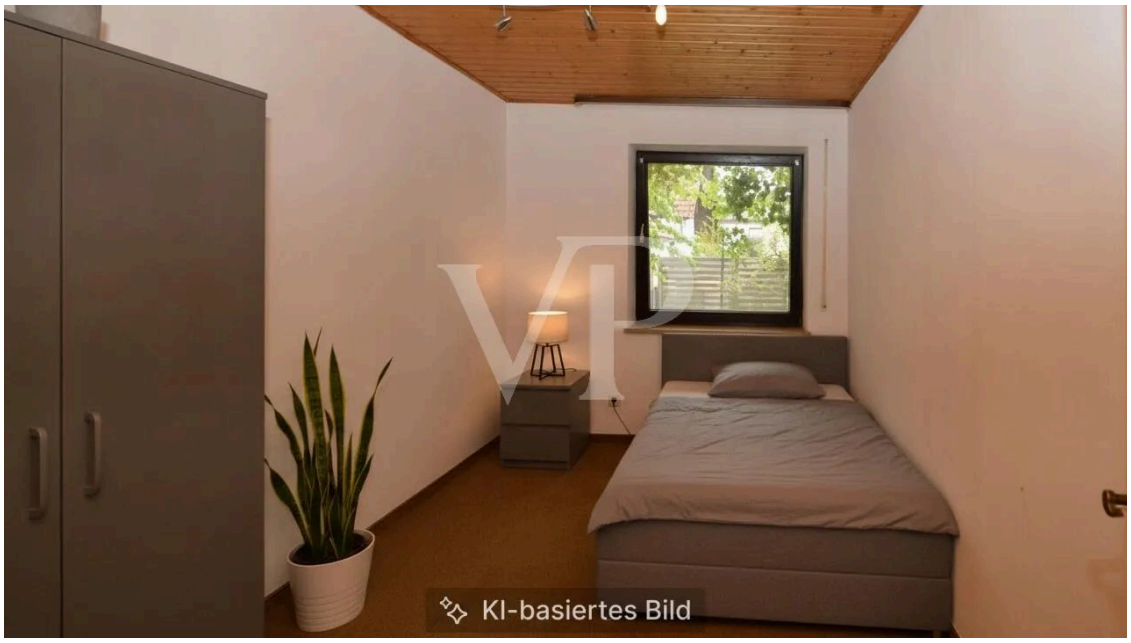
Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Die Immobilie



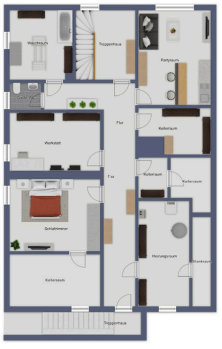


Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Haus von 1980 mit Gartenparadies und überdachter Terrasse

Zum Verkauf steht ein großzügiges Haus aus dem Baujahr 1979, Fertigstellung 1980, mit einer Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem ca. 914 m² großen Grundstück. Das Anwesen eignet sich hervorragend für Käufer, die ein Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Der helle Eingangsbereich hinterlässt einen einladenden Eindruck. Der Flur verfügt über eine dekorative Treppe mit schmiedeeisernem Geländer sowie einen Bodenbelag aus Marmor. Eine Holzbalkendecke ergänzt den klassischen Stil.
Gemütliche Wärme wird durch eine Fußbodenheizung gewährleistet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnzimmer auch ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das Badezimmer, die vorhandene Einbauküche und ein separates Esszimmer runden diese Wohneinheit ab.
Die Wohnung im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur teils überdachten Terrasse mit Blick in den Garten.
Der Garten überzeugt durch große Rasenflächen, einen alten Baumbestand und ist mit Hecken und Sträuchern eingefasst, wodurch Privatsphäre gewährleistet wird.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss empfängt uns mit einem hellen Treppenhaus und viel Stauraum.
Ein Arbeitszimmer, sowie zwei Schlafzimmer werden durch einen großen Wohn- und Essbereich ergänzt. Die Küche mit einer angrenzenden Speise sowie das Badezimmer vervollständigen diese Ebene.

Zusammengefasst handelt es sich um ein Haus, das mit großzügigen Flächen, vielseitig nutzbarem Grundriss und einem weitläufigen Garten überzeugt.

Die ruhige Wohnlage und das Potential zur individuellen Gestaltung laden dazu ein, dieses Objekt persönlich zu entdecken. Gern stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Alles zum Standort

Reichertshofen besticht als charmante Marktgemeinde mit rund 8.100 Einwohnern durch ein harmonisches und familienfreundliches Wohnumfeld, das Ruhe und Sicherheit inmitten einer lebendigen Gemeinschaft vereint. Die stabile Bevölkerungsentwicklung unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Ortes im wirtschaftsstarken Umfeld von Ingolstadt und Pfaffenhofen, ideal für Pendler. Ländliche Idylle und hochwertige Infrastruktur schaffen hier ein zukunftssicheres und behagliches Zuhause für Familien.

Familienfreundliches Umfeld:
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit Parks und Spielplätzen in unmittelbarer Nähe
- Sportanlagen nur wenige Gehminuten entfernt
- Umfangreiche gesundheitliche Versorgung durch Apotheken und Hausärzte vor Ort

Bildung und Versorgung:
- Mehrere Kindergärten und Grundschulen gut erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter in ca. 1,5 km Entfernung

Mobilität:
- Bushaltestelle in 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- Schnelle Anbindung an Autobahnen ermöglicht unkomplizierte Pendelwege

Entfernungen:
- Ca. 20 km bis Ingolstadt
- Ca. 20 km bis Pfaffenhofen
- Ca. 60 km zum Flughafen München

Reichertshofen verbindet Sicherheit, Lebensqualität und Lebensfreude – ideal für Familien, die ein naturnahes, gut angebundenes Zuhause suchen.

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com