Reichertshofen / Winden am Aign

Sehr großzügiges Einfamilienhaus mit tollem DG-Studio, Pool und herrlichem Weitblick

??????? ????????: 24146014

???? ??????: 659.000 EUR • ?????????: ca. 205 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 801 m^2

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ??? ?????

??????? ????????	24146014
?????????	ca. 205 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1980
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	659.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.07.2033

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	158.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1983

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

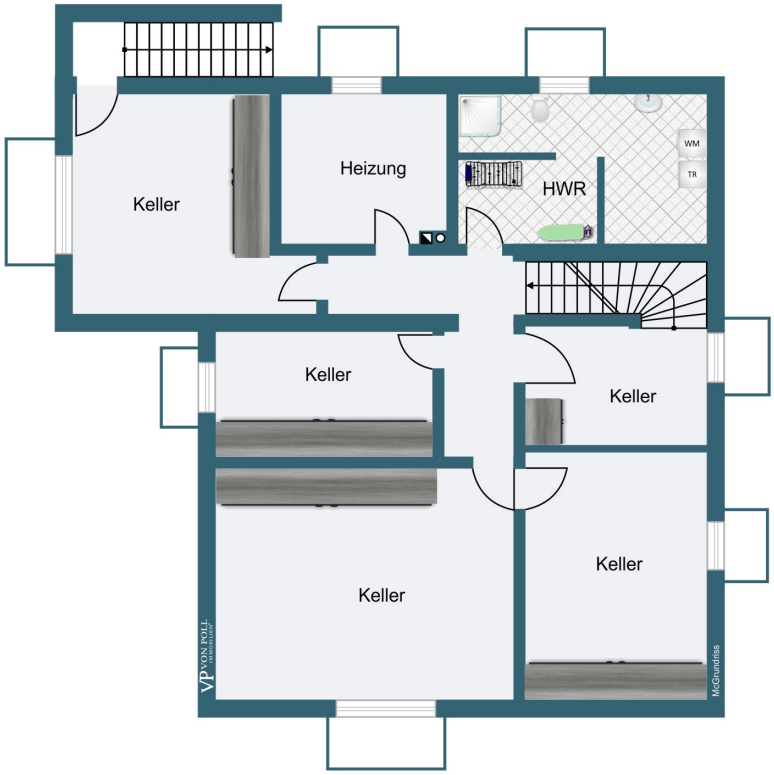
?? ???????

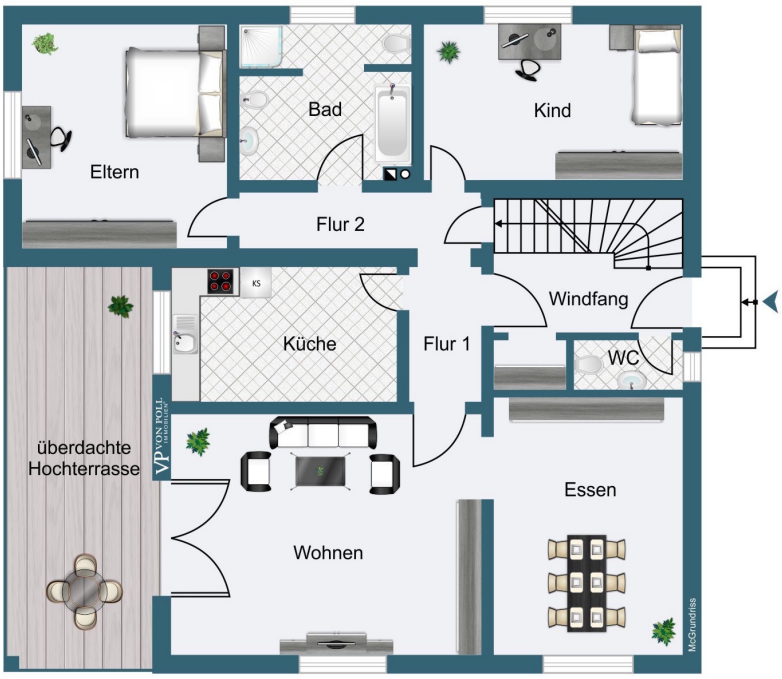
??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ???????

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??????




Eltern
Bad
Kind
Flur 2
Windfang
Küche
Flur 1
WC
überdachte
Hochterrasse
Wohnen
Essen

Speicher
Bad
Studio
überdachter
Balkon
Speicher

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????. ??? ????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??? ????? ????????

Sehr großzügiges und komplett ausgebautes Einfamilienhaus mit auf Komfort ausgelegter Erdgeschosswohnung, tollem Dachstudio, hellen und beheizten Kellerräumen, Pool und vielen weiteren Extras auf einem herrlichen Eckgrundstück mit großartigem Weitblick in Reichertshofen / Winden am Aign.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptwohnbereich mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Diele, Gäste-WC und Garderobe. Wohnen, Essen und Küche sind mit Fliesenböden und selbstverständlich mit Fußbodenheizung ausgestattet. In den Schlafräumen sind Teppichböden verlegt und Heizkörper installiert. Zusätzlich sorgt im Wohnzimmer ein Kachelofen für eine angenehme Wohnatmosphäre in der kalten Jahreszeit. An heißen Sommertagen lädt die überdachte Hochterrasse mit Markise zum verweilen ein.

Ein besonderes Highlight des Objekts ist das große, durchgängige Dachstudio mit Balkon, Duschbad, intelligent durch ein Regal separierten Schlafbereich und zwei Stauräumen. Auch im Dachstudio befindet sich ein herrlicher Kachelofen. Durch den Zugang über das außerhalb der Wohnungen gelegene Treppenhaus ist eine Nutzung als Einliegerwohnung durchaus vorstellbar.

Weitere Räume befinden sich im augebauten Keller des Wohnhauses. Es stehen drei helle und beheizte Räume, darunter ein bisher als Gästezimmer genutzter Raum, sowie ein riesiger Hobbyraum mit Nebenraum und darüber hinaus noch ein Lagerraum und Hauswirtschaftsraum mit Dusche und WC zur Verfügung. Der Zugang zum Keller ist neben dem gewöhnlichen Kellerabgang auch über eine Kelleraußentreppe möglich.

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

????????????? ??? ???????

- solides Einfamilienhaus in Ziegelbauweise errichtet
- großer Dachgeschoss-Ausbau mit Duschbad und Balkon
- Vollunterkellerung mit hellen und beheizbaren Räumen
- Kachelofen im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- großer Pool
- großes und sonniges Eckgrundstück
- angelegter und eingewachsener Garten
- Doppelgarage

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??? ??? ??? ??????????

Die herrliche Immobilie liegt ca. 15 km südlich von Ingolstadt in der Marktgemeinde Reichertshofen - Ortsteil Winden am Aign. Hierbei handelt es sich um einen sehr schönen Ort mit ländlichem Charakter und einem familienfreundlichen Umfeld mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung in der direkten Nachbarschaft.

Insbesondere Pendler (ob nach München, Nürnberg, Regensburg oder Augsburg) werden von der infrastrukturstarken Lage begeistert sein. Sowohl der Autobahnanschluß A9 und die Bundesstraßen B300 und B13, als auch der Bahnhof Baar-Ebenhausen an der Bahnstrecke München-Nürnberg liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 158.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 24146014 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Uwe Wagner

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com