

Reichertshausen

# Moderner Wohnkomfort im Grünen: Stilvolle Ausstattung und Sicherheit

????????? ??????????: 24149001



???? ??????: 1.270.000 EUR • ??????????: ca. 366 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ?????: 753 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ??? ??????

|                              |                                                          |                      |                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 24149001                                                 | ????? ???????        | 1.270.000 EUR                                                                              |
| ????????????                 | ca. 366 m <sup>2</sup>                                   | ??????               | ????????????                                                                               |
| ?????? ???????               | ???????????????? ??????                                  | ????????????         | ????????????????                                                                           |
| ????????                     | 11                                                       | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises      |
| ???????????? ???<br>???????? | 3                                                        | ????? ?????????????? | 2022                                                                                       |
| ????????                     | 3                                                        | ????????             | ???????                                                                                    |
| ????? ?????????????          | 1984                                                     | ????????????         | ????????, WC<br>????????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |
| ?????? ?????????????         | 2 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ??????? |                      |                                                                                            |

???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

|                    |                        |                      |                            |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH                  |
| ???????????        |                        | ???????????          |                            |
| ????? ???????????? | ?????                  | ???????              | 69.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 12.05.2026             | ??????????????       |                            |
| ?????????????????? |                        | ??????????????       |                            |
| ?????? ???         |                        | ?????????????        | B                          |
| ????? ???????????? | ?????                  | ??????????????       |                            |
|                    |                        | ???????????          |                            |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1984                       |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |                        | ??????????????       |                            |
|                    |                        | ??????????????????   |                            |

???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ????????



???????? ?????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ????????



???????? ?????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ????????



???????? ?????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ????????



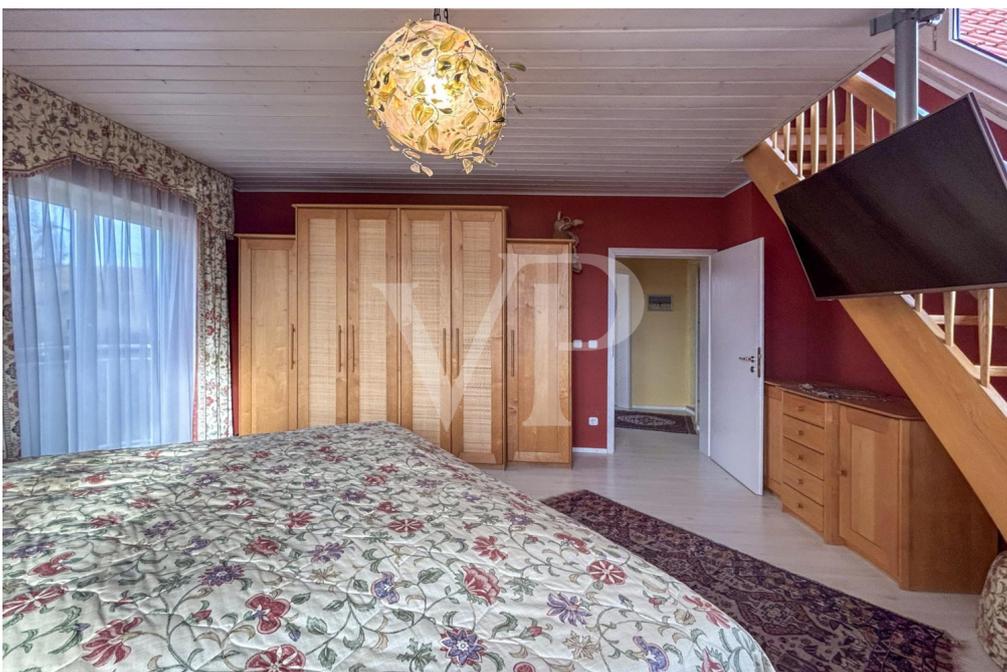
???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ?????????



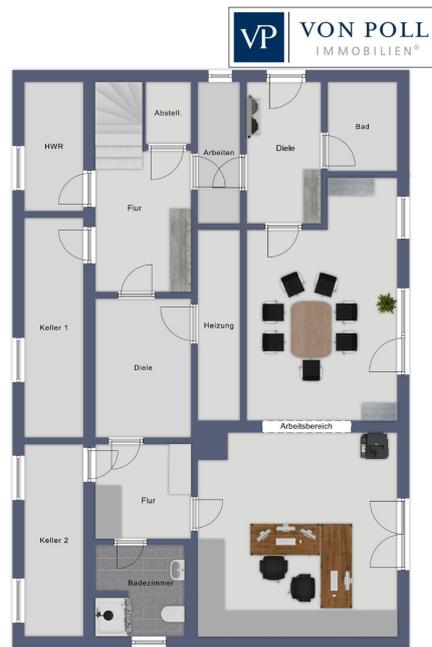
???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ????????



???????? ?????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## ??? ?????? ???????????

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 366 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 753 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das 1984 errichtete und zuletzt 2022 modernisierte Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch seine vielseitige Raumnutzung und die gehobene Ausstattung.

Das Haus verfügt über insgesamt 11 Zimmer mit viel Platz für die Familie oder Gäste. Drei gut ausgestattete Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort und verhindern morgendliche Staus.

Eine Besonderheit des Hauses sind die zwei Balkone, die zwei großen Terrassen und die zwei großen überdachten Freisitze, die Ihnen die Möglichkeit bieten, sich im Freien zu entspannen. Die Heizung wurde 2014 komplett erneuert und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Eine programmierbare Jalousiesteuerung unterstützt energieeffizientes Wohnen.

Die Immobilie besticht durch moderne Technik: Ein elektrisches Schließsystem und eine Kameraüberwachung sorgen für Sicherheit, eine Wasserenthärtungsanlage optimiert die Wasserqualität im Haus. Ihre Fahrzeuge finden auf zwei Stellplätzen in einer Doppelgarage Platz. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines weiteren Außenstellplatzes auf dem Grundstück.

Die Bausubstanz wurde stets gepflegt und modernisiert. Eine entscheidende Modernisierung fand 1995 statt, als ein An- und Umbau durchgeführt wurde. Ebenfalls 1994 und 2016 wurden die Fenster erneuert. Im Jahr 2000 wurden die Bäder und die Möblierung erneuert, so dass das Haus heute modern und funktional ausgestattet ist. Das kürzlich erneuerte Balkongeländer rundet das Gesamtbild ab.

Durch die flexible Nutzung der Räume eignet sich das Haus für unterschiedliche Lebensmodelle und Ansprüche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für geselliges Beisammensein. Mit seiner zeitgemäßen und zugleich zeitlosen Ausstattung bietet das Haus ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Menschen, die ein großzügiges Raumangebot schätzen.

??????? ???????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

- Energieeffizienzklasse "B"
- schön angelegter Garten mit Gartenhaus
- Erdgeschoss mit eigenem überdachten Eingang
- hochwertige Schreiner Einbauschränke
- Doppelgarage, zusätzlicher Außenstellplatz möglich
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Kaminofen im Essbereich
- Wasserenthärtungsanlage
- zwei große überdachte Freisitze
- überwiegend Fußbodenheizung

??????? ???????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

Die Immobilie liegt in einem gut erschlossenen Wohngebiet und bietet eine ideale Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, so dass eine Anbindung an das städtische Leben gegeben ist.

Verkehrsanbindung:

- 15 Gehminuten zur Bahn nach München-Hbf. (in 29 Min.), 3 Min. bis Park-and-Ride
- 15 Minuten zum Autobahnanschluss Allershausen nach München oder Pfaffenhofen nach Ingolstadt/Nürnberg
- Der Flughafen München ist in 35 Minuten (34,4 km) über die A9 und die A92 erreichbar

Infrastruktur:

- In Laufweite: Apotheke, Ärztehaus, Supermärkte, Bäckereien, Tankstelle, Banken, Baumarkt, Restaurants und mehr
- Grundschule, Mittelschule, Gymnasium in Pfaffenhofen (in Fahrraddistanz oder eine Station mit der Bahn), Sportplätze, Veranstaltungsorte
- In Laufweite: Golfclub Schloss Reichertshausen e. V. (9-Loch-Winterplatz, Sommergrüns etc.), Restaurant
- Erholungsmöglichkeiten: Reitanlage, Waldwandergebiet (Reichertshausen, Paunzhausen, Ilmmünster), Mountainbiking in unmittelbarer Nähe

??????? ????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

#### 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.

???????? ??????????: 24149001 - 85293 Reichertshausen

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

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

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](http://www.von-poll.com)