Reichertshausen

Moderner Wohnkomfort im Grünen: Stilvolle Ausstattung und Sicherheit

Número da propriedade: 24149001

PREÇO DE COMPRA: 1.270.000 EUR • **ÁREA:** ca. 366 m^2 • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 753 m^2

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Numa vista geral

Número da propriedade	24149001
Área	ca. 366 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.270.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	12.05.2026
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	69.90 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

O imóvel

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 366 m² und befindet sich auf einem ca. 753 m² 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.

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 69.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24149001 - 85293 Reichertshausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Uwe Wagner

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com