

Reichertshausen

# Moderner Wohnkomfort im Grünen: Stilvolle Ausstattung und Sicherheit

CODICE OGGETTO: 24149001

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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 366 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24149001                             |
| Superficie netta    | ca. 366 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 11                                   |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1984                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.270.000 EUR                                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.05.2026           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 69.90 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |

CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24149001 - 85293 Reichertshausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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