

Reichertshofen

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten, Kachelofen und sonnigem Balkon

Objektnummer: 26149041



**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 415 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

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

**Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26149041               |
| Wohnfläche   | ca. 142 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1990                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 540.000 EUR                                                                        |
| Haus typ    | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2036 |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch        | 127.30 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990              |

**Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



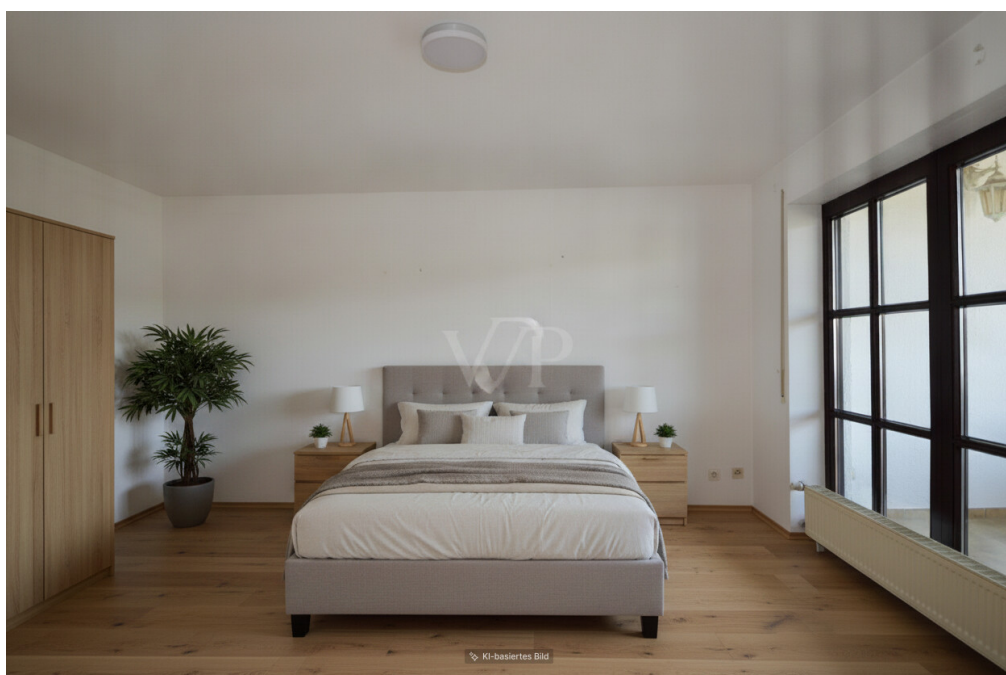
Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



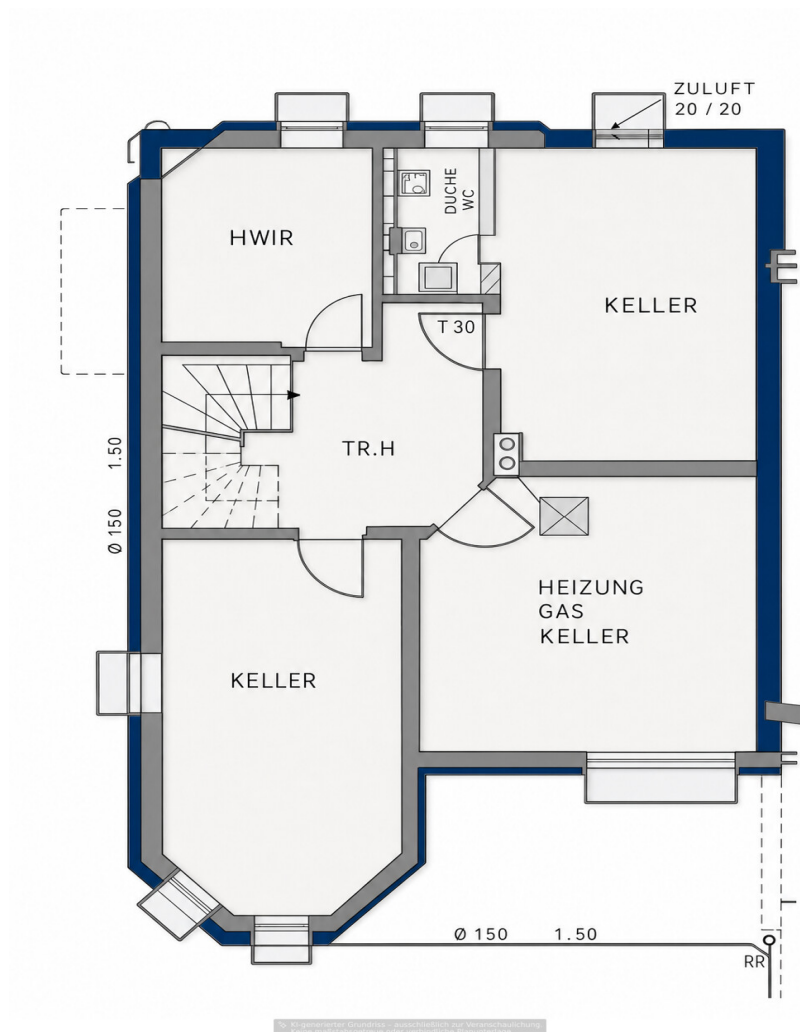
Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

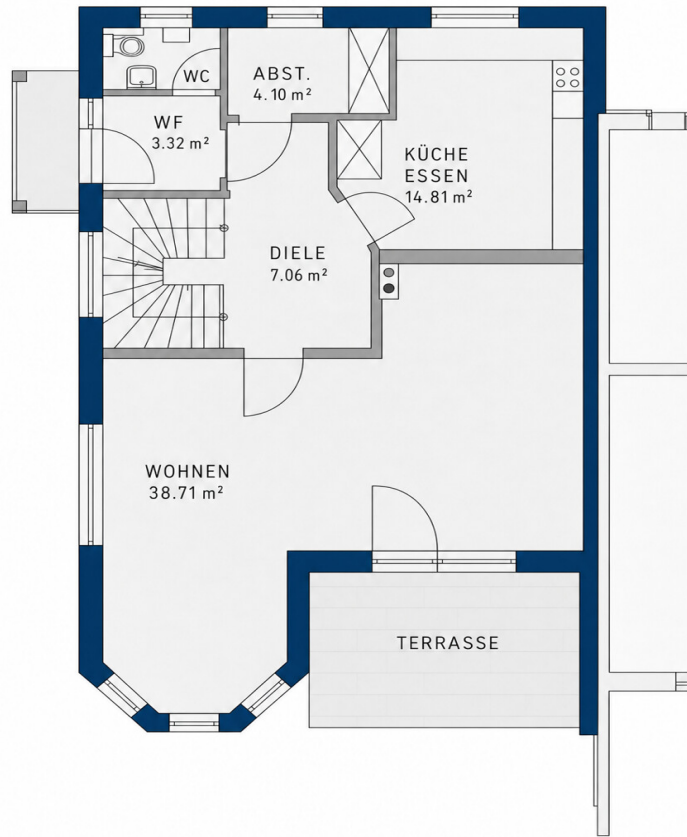
## Die Immobilie



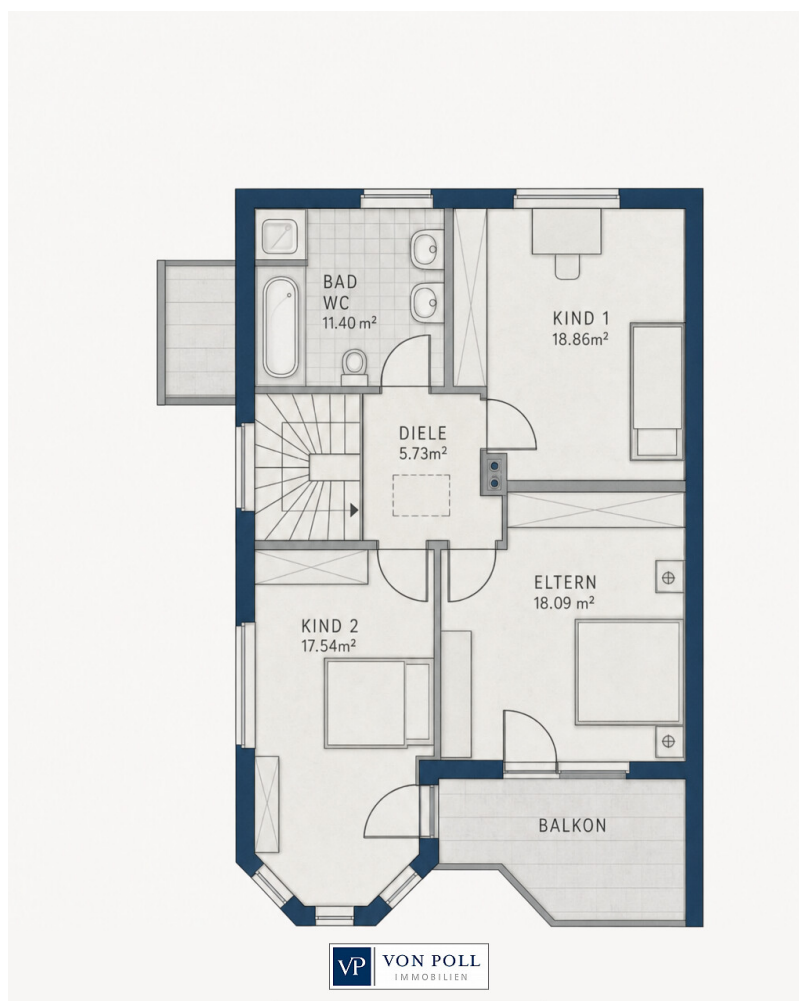
Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen

## Grundrisse





© 2019 VON POLL IMMOBILIEN - Ausschließlich zur Veranschaulichung  
keine verbindliche Angebots- oder Verkaufspreisangabe



VP KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planzeichnung

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: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 415 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und ein wohnliches Ambiente legen.

Das Haus präsentiert sich von außen mit einer gepflegten weißen Fassade und dunklen Fensterrahmen, was dem Gesamtbild eine zeitlose Eleganz verleiht. Die Garage verfügt über zwei Tore so dass man bequem bis vor die Haustüre fahren kann. Der überdachte Carport neben der Garage bietet einen weiteren Stellplatz. Der Eingangsbereich besticht durch eine solide Steintreppe und ein Vordach, das vor Witterung schützt.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie im Erdgeschoss eine geräumige Küche mit eleganter Einbauküche in dunklen Fronten, modernen Elektrogeräten und viel Stauraum. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick in den Außenbereich. Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Wohnbereich, der durch großflächige Fensterfronten angenehm hell ist. Ein großer Kachelofen im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre für die kühleren Monate.

Das Esszimmer im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Rundbogenfenster, die einen einzigartigen Charakter schaffen und den Raum zusätzlich mit Licht durchfluten. Im gesamten Wohn- und Essbereich sowie dem Treppenhaus wurden echte Cotto-Fliesen verlegt, die ein elegantes wie zeitloses Ambiente schaffen. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Über ein lichtdurchflutetes Treppenhaus mit großen Fenstern über zwei Stockwerke gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich durch einen hellen, freundlichen Flur mit Holzdecke und einer eleganten, verzierten Metallbrüstung am Treppengeländer auszeichnet. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer oder alternativ Arbeitszimmer oder Kinderzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer überzeugt durch tapezierte Wände, eine ausgeprägte Erker-Architektur mit mehreren Rundbogenfenstern sowie einem Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer hat einen direkten Zugang zum überdachten Balkon und wird ebenfalls durch große, bodennahe Fenster optimal belichtet. Das dritte Zimmer punktet durch seine Größe.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das geräumige Badezimmer im Obergeschoss, ausgestattet mit einer separaten Dusche, einer Badewanne und klassischen, weißen Fliesen.

Die Holzdecke sorgt für eine warme Wohnatmosphäre.

Der Balkon im Obergeschoss lädt dazu ein, den Blick ins Grüne und in den gepflegten Gartenbereich schweifen zu lassen. Die Rückseite des Grundstücks ist von Büschen und Bäumen eingefasst, was für angenehme Privatsphäre im Garten sorgt.

Die Dacheindeckung ist mit einer großzügigen Photovoltaikanlage ausgestattet und bietet dadurch Vorteile für eine nachhaltige Energieversorgung.

Zusammenfassend punktet diese Doppelhaushälfte durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch ihre gewachsene, sehr ruhige Umgebung und die angenehme Nachbarschaft, die ein harmonisches und zugleich behagliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schafft. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Qualitäten dieser Immobilie zu machen.

**Objektnummer: 26149041 - 85084 Reichertshofen**

## Ausstattung und Details

- PV Anlage mit 9,840 kWp
- Speicher: nutzbare Speicherkapazität in kWh 5,120  
(Inbetriebnahme am 05.09.2023)
- Fußbodenheizung im gesamten EG und im Badezimmer im OG
- elektrische Tore für die Garage und den Carport
- das Haus ist sofort bezugsfrei

**Objektnummer: 26149041 - 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 zukunftsicheres 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: 26149041 - 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 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.

### 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: 26149041 - 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](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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