

Reichertshofen

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem sonnigen Garten

Objektnummer: 26149049



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 725 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26149049 - 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: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26149049              |
| Wohnfläche   | ca. 88 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Baujahr      | 1938                  |

|           |                                                                                    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 395.000 EUR                                                                        |
| Haustyp   | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

**Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2036 |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 457.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1939           |



**Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie





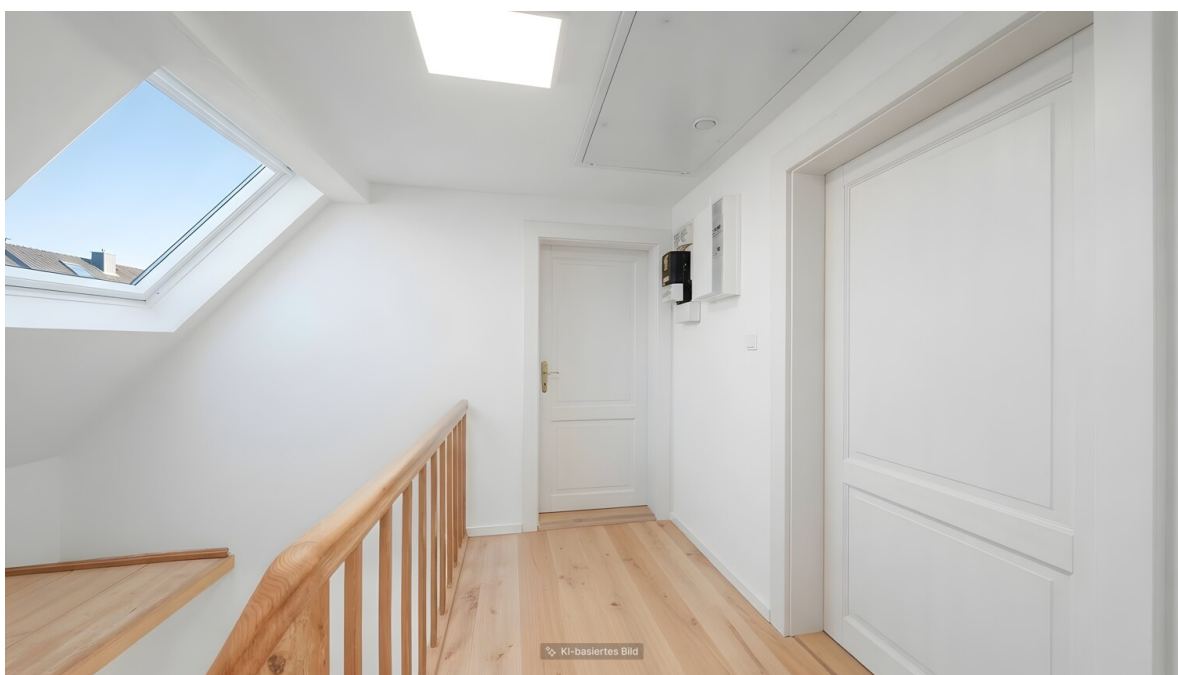
Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie





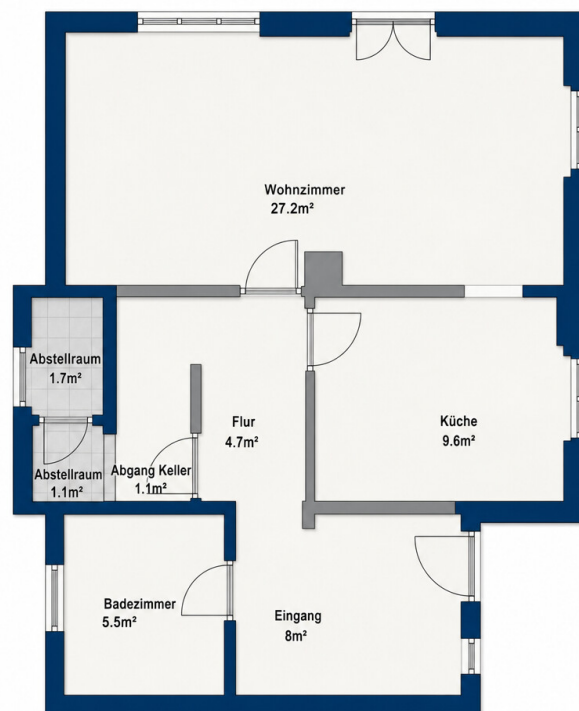
Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Die Immobilie



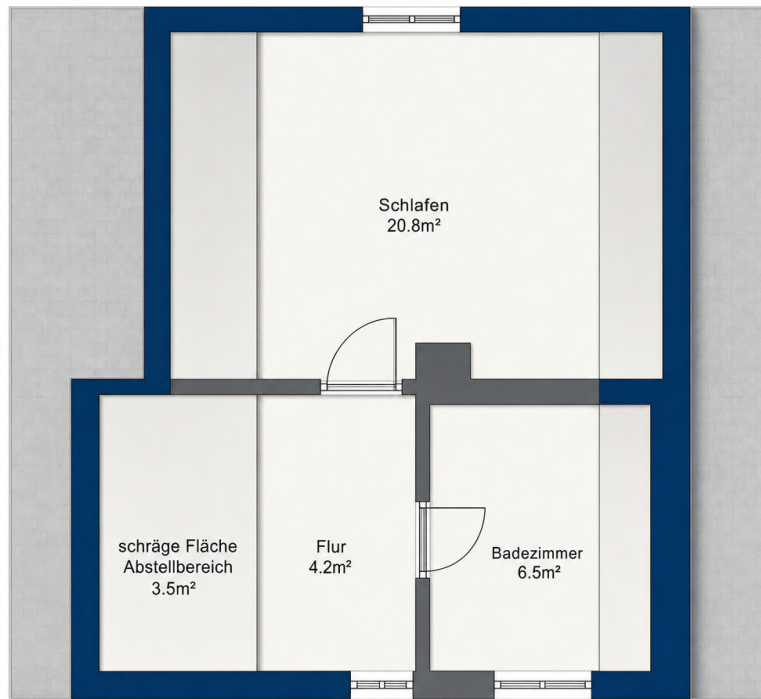
Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen

## Grundrisse



© Ingenieurbüro Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung  
keine maßstabsgereute oder verbindliche Planunterlage





↳ K: generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
keine maßstabsgereute oder verbindliche Planvorlage

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: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> bietet auf einem großzügigen Grundstück von etwa 725 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen und zukünftige Nutzung. Das Haus wurde im Jahr 1938 erbaut und überzeugt durch seine klassische Architektur, sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie präsentiert sich in einer ruhigen Wohnlage und ist von viel Grün umgeben, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Dank der Grundstücksgröße bietet sich hier ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien, Gärtnern oder gesellige Zusammenkünfte. Im Garten befinden sich mehrere große Bäume sowie eine dichte Hecke am Rand, welche zur Privatsphäre beitragen. Eine separate Gartenhütte ergänzt das Außenangebot und bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte oder kann als überdachter Sitzplatz genutzt werden.

Mit ihrer soliden Grundstruktur, dem großen Grundstück und der Möglichkeit, individuelle Wünsche zu realisieren, eignet sich diese Immobilie hervorragend für Käufer, die ein Haus mit Potenzial in naturnaher Umgebung suchen.

Machen Sie sich gerne selbst ein Bild und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten persönlich zu entdecken.

**Objektnummer: 26149049 - 85084 Reichertshofen**

## Ausstattung und Details

- Heizung aus 2003
- Brenner aus 2024
- Fenster aus 2003
- Heizkörper teilweise aus 2003
- Bad im OG aus 2003



**Objektnummer: 26149049 - 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: 26149049 - 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: 26149049 - 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)**