

Reichertshofen

Zuhause mit Freiraum: Zweifamilienhaus im großzügigen Garten

Codice oggetto: 26149006



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 914 m²

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

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

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26149006
Superficie netta	ca. 270 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	223.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



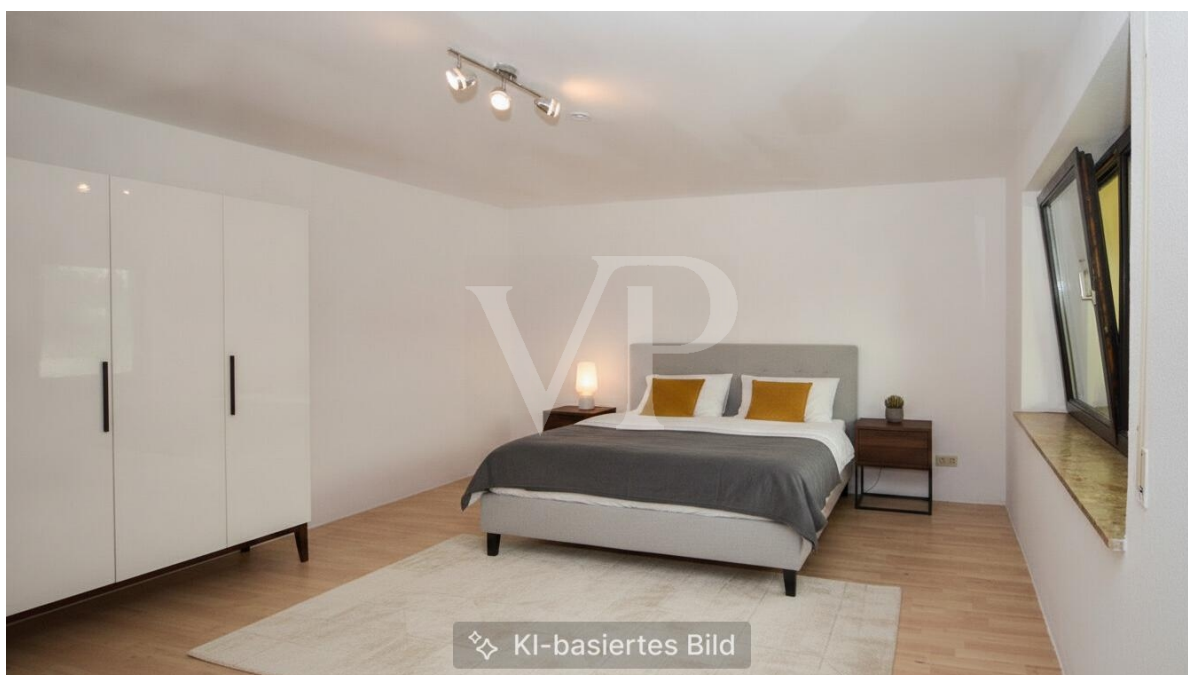
Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



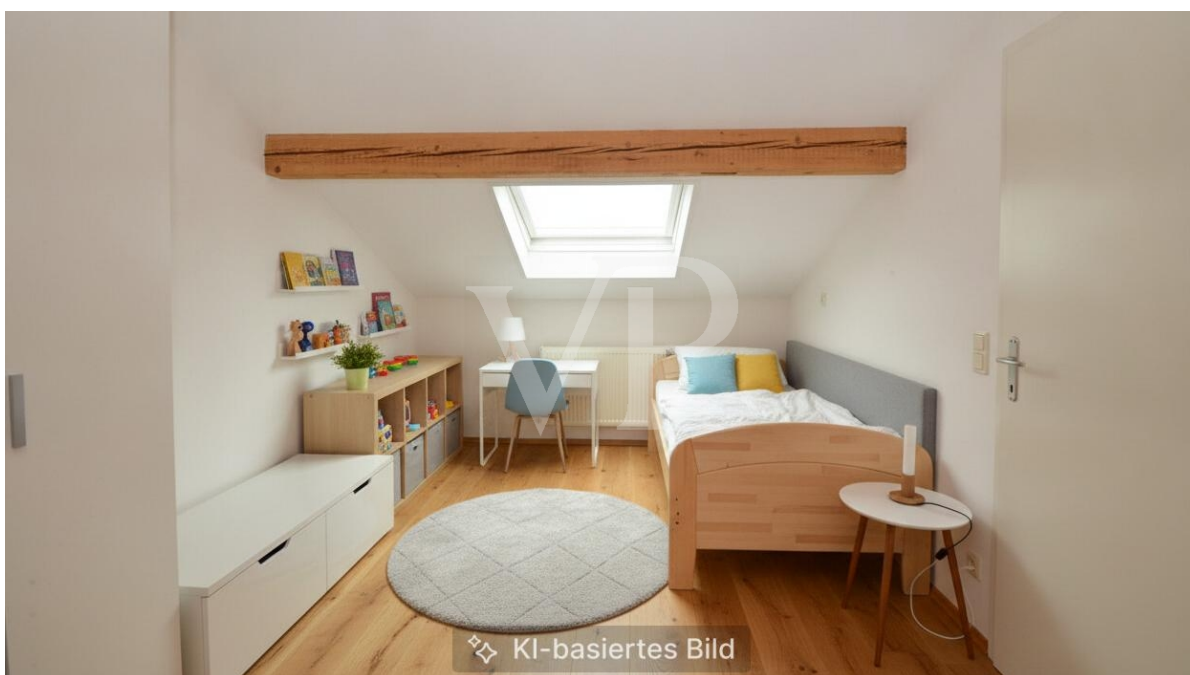
Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



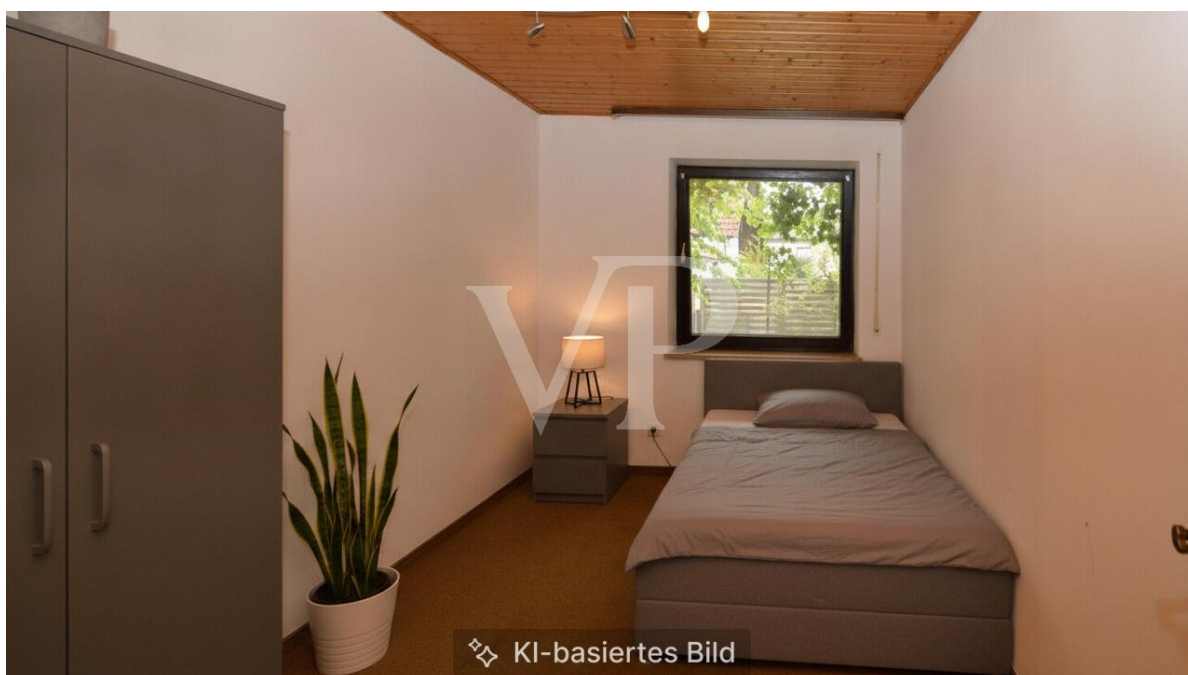
Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

La proprietà

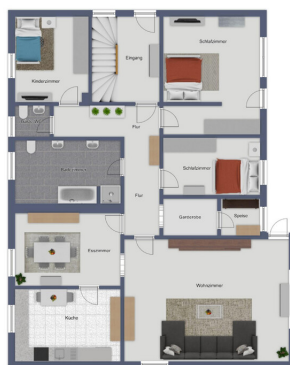


Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Planimetrie



1. OG



2. OG

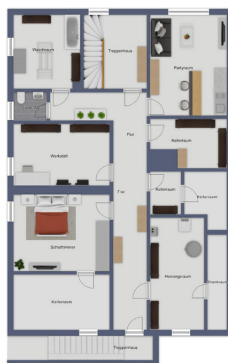


Diagramm nicht maßstabes

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Una prima impressione

Großzügiges Haus von 1980 mit Gartenparadies und überdachter Terrasse

Zum Verkauf steht ein großzügiges Haus aus dem Baujahr 1979, Fertigstellung 1980, mit einer Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem ca. 914 m² großen Grundstück. Das Anwesen eignet sich hervorragend für Käufer, die ein Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Der helle Eingangsbereich hinterlässt einen einladenden Eindruck. Der Flur verfügt über eine dekorative Treppe mit schmiedeeisernem Geländer sowie einen Bodenbelag aus Marmor. Eine Holzbalkendecke ergänzt den klassischen Stil. Gemütliche Wärme wird durch eine Fußbodenheizung gewährleistet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnzimmer auch ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das Badezimmer, die vorhandene Einbauküche und ein separates Esszimmer runden diese Wohneinheit ab.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur teils überdachten Terrasse mit Blick in den Garten.

Der Garten überzeugt durch große Rasenflächen, einen alten Baumbestand und ist mit Hecken und Sträuchern eingefasst, wodurch Privatsphäre gewährleistet wird.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss empfängt uns mit einem hellen Treppenhaus und viel Stauraum.

Ein Arbeitszimmer, sowie zwei Schlafzimmer werden durch einen großen Wohn- und Essbereich ergänzt. Die Küche mit einer angrenzenden Speise sowie das Badezimmer vervollständigen diese Ebene.

Zusammengefasst handelt es sich um ein Haus, das mit großzügigen Flächen, vielseitig nutzbarem Grundriss und einem weitläufigen Garten überzeugt.

Die ruhige Wohnlage und das Potential zur individuellen Gestaltung laden dazu ein, dieses Objekt persönlich zu entdecken. Gern stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26149006 - 85084 Reichertshofen

Partner di contatto

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

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com