

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reichertshausen - Steinkirchen

### Einfamilienhaus mit Anbau in Reichertshausen- Steinkirchen



Objekt-Nr. OM-274053

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

Telefon: 08137 9986513

85293 Reichertshausen - Steinkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	992,00 m²
Etagen	2
Zimmer	11,00
Wohnfläche	237,00 m²
Nutzfläche	115,00 m²
Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Garagen	1
Carports	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Angebot besteht aus einem multifunktional verwendbarem Objekt, da es neben dem sehr gut gestalteten Grundriss in Verbindung mit einem im Jahr 2000 erstellten Anbau, vielfältig genutzt werden kann (z.B. könnte der Anbau auch als gesondertes Büro, als Praxis, Kosmetikstudio oder auch abgetrennte Wohneinheit verwendet werden). Neben der ruhigen Wohnlage mit hervorragender Verkehrsanbindung, kann Ihr neues Objekt durch den Anbau, wie dargestellt, vielfältig genutzt werden. Das Objekt wurde in massiver Ziegelbauweise erstellt und umfasst ca. 357 qm (davon ca. 120qm Anbau mit zusätzlich zwei gesonderten Eingängen) Gesamtfläche. Es befindet sich auf einem ca. 992 qm großem Grundstück innerhalb einer ruhigen Sackgasse mit Südausrichtung. Die Lage ist auch für Familien besonders geeignet, da in ca. 80 Meter Luftlinie ein neu erbauter Kindergarten inkl. Kita und in ca. 200 Meter eine Grundschule vorhanden sind. Das Objekt wurde stetig im Eigenbesitz gepflegt und bereits energetisch saniert (aktueller Energieausweis vorhanden). Der Bestandsbau wurde im Jahr 1974 erstellt. Es befinden sich auf dem Grundstück eine Garage zzgl. PKW-Carport sowie ein gesonderter und überdachter Anhängerstellplatz. Das Objekt wird derzeit seitens der Eigentümer selbst privat sowie gewerblich genutzt und kann individuell nach Absprache übergeben werden.

Virtueller Rundgang ist zur Einsicht mit dem angegebenen Link bereitstehend!

## Ausstattung

Vorhanden sind unter anderem z.T. Eichen-Parkett, Fliesen-, und Steinzeug sowie Vinyl bzw. Laminatböden. Kunststofffenster mit einer 2-fach Schüco-Wärmedämmverglasung. Eine modern ausgestattete neuwertige Küche (im Kaufpreis enthalten). Warmwasser-Solaranlage zzgl. einer 6 kw/h PV-Anlage. Ein Vollwärmeschutz sowie eine Dachspeerdämmung ergänzen die energetischen Maßnahmen. Die vorhanden Öl-Heizung wurde regelmäßig gewartet und beinhaltet einen Warmwasserspeicher. Ein im Wohnzimmer befindlicher Schwedenofen ist an einen Edelstahlkamin angeschlossen, welcher eine angenehme Wärme im Winter abgibt und Heizkosten reduziert. Es besteht laut aktuellem Energieausweis für das Objekt eine Einstufung in der Klasse C.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Altbestand wird derzeit als Wohnhaus genutzt und der Anbau als Büro sowie als Kosmetikstudio (zwei gesonderte und getrennte Eingänge). Die Planung des Anbaus lassen weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als zusätzlich zu vermietende Einheit oder ergänzende Wohneinheit zu. Das Anwesen wurde erst vor 4 Jahren mit hochwertiger Silikonfarbe neu gestrichen und der Zugangsweg, die Garageneinfahrt wie die Terrasse wurden ebenfalls erst vor wenigen Jahren neu gepflastert. Zur Wohn-/Nutzfläche wurde eine aktuelle Wohnflächenberechnung durch einen unabhängigen Sachverständigen erstellt.

## Lage

Das Anwesen befindet sich in Reichertshausen-Steinkirchen in einer ruhigen Sackgasse. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 707, 9202 und 9203. In ca. 3-5 km Entfernung gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich in ca. 200 Meter Entfernung die Grundschule Steinkirchen. Eine sehr gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einen Golfplatz, Waldkletterpark, Minigolf, Tennisplätze, Sportanlage des heimischen Sportvereines) sind im Umkreis von ca. 1-5 km zu erreichen. Zur S-Bahn München (S2 und Regionalbahn) sind es ca. 3 km, was es ermöglicht, in ca. 30 Minuten am Hauptbahnhof München anzukommen. Mit dem PKW sind es nur ca. 40 km nach München wie auch zur Ingolstädter Stadtgrenze bzw. auch nach Augsburg. Nach Pfaffenhofen a.d. Ilm sind es ca. 10 km und im unmittelbarem Umfeld gibt es viele sehr gut ausgebaute Radwege, die z.B. auch zum Badensee nach Kranzberg führen, welcher mit dem Rad in ca. 30 Minuten gemüthlicher Fahrt zu erreichen ist. Zum Flughafen München beträgt die Fahrtzeit mit dem PKW ca. 30 Minuten

und kulturell bietet der Landkreis Pfaffenhofen wie auch der unmittelbar angrenzende Landkreis Dachau, eine bunte Vielfalt an unterschiedlichen Attraktionen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht SO-West



# Exposé - Galerie



Draufsicht S-N



Ansicht SW-Ost



# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gang EG



# Exposé - Galerie



Gang EG



Gang EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Büro Eingang



KI-generierte Alternative

Büro Eingang KI



# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Büro KI



Kosmetik



# Exposé - Galerie



Kosmetik KI



Kosmetik

# Exposé - Galerie



Kosmetik KI



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



KI-generierte Alternative

Schlafzimmer 2 KI generiert



Ansicht Ost

# Exposé - Galerie



Ansicht West



Ansicht NW-NO

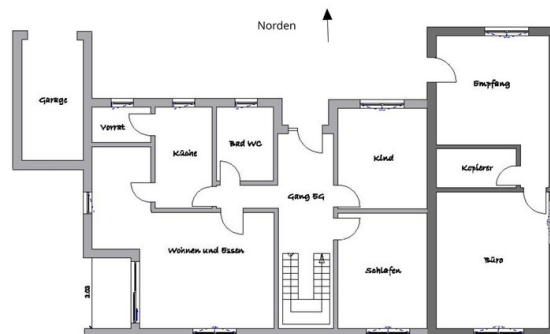


# Exposé - Galerie

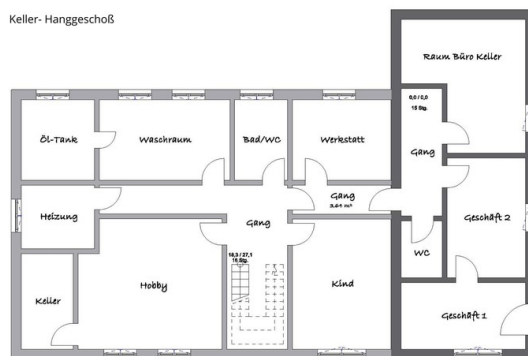


Draufsicht N-S

Erdgeschoß



Keller- Hangeschoß



Grundriss

# Exposé - Galerie

virtuelle Besichtigung  
<https://haussteinkirchen.zoholar.de>



# Exposé - Grundrisse



Grundriss



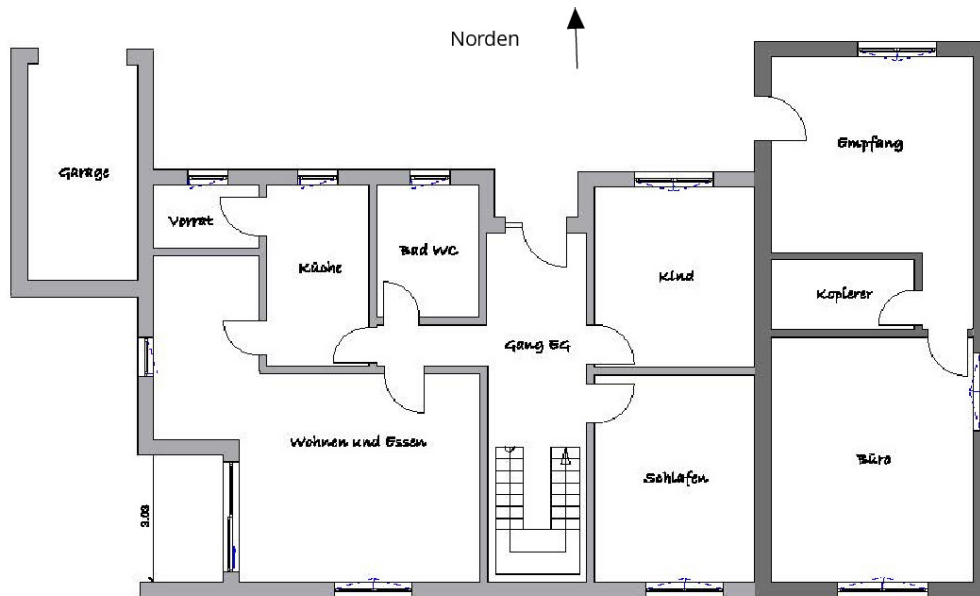
Grundriss

# Exposé - Grundrisse

virtuelle Besichtigung  
<https://haussteinkirchen.zoholar.com>

# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Keller- Hangeschoß

