

Exposé

Einfamilienhaus in Reichertshausen - Steinkirchen

Wohnen, Arbeiten, Vermieten: Flexibles Raumwunder mit Anbau!



Objekt-Nr. **OM-274053**

Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

Telefon: 08137 9986513

85293 Reichertshausen - Steinkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	992,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	237,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	115,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus, endlose Möglichkeiten:

-Flexibles Raumwunder mit Anbau in Top-Lage!

Objekt-Highlights auf einen Blick:

- Wohn-, Nutzfläche gesamt: ca. 357 m² (inkl. ca. 120 m² Anbau)
- Grundstück: ca. 992 m² in sonniger Südausrichtung
- Bauweise: Massive, wertbeständige Ziegelbauweise
- Zustand: Stetig gepflegt, bereits energetisch saniert (Energieausweis liegt vor)
- Baujahre: Bestandsbau 1974, moderner Anbau aus dem Jahr 2000
- 3km zur S-Bahn-Station S2 sowie Regionalbahnhof Petershausen
- kostengünstiger Erwerb ohne Maklercourtage

Maximale Flexibilität für Ihre Lebenspläne:

Dieses einzigartige Objekt passt sich Ihrem Leben an. Der großzügige Anbau (ca. 120 m²) verfügt über zwei zusätzliche gesonderte Eingänge und eignet sich perfekt für:

- Ihr Business: Eigenes Büro, Praxis, Kanzlei oder Kosmetikstudio
- Die Familie: Separater Bereich für Teenager oder Mehrgenerationenwohnen
- Zusatzeinkommen: Abtrennbare Wohneinheit zur lukrativen Vermietung

Ruhig, sonnig & perfekt für Familien

Die Immobilie liegt absolut ruhig in einer kinderfreundlichen Sackgasse.

- Für Eltern: Neuer Kindergarten/Kita nur 80 m entfernt, Grundschule in 200 m

Gehentfernung.

- Für Pendler: Ruhiges Wohnen kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.
- Für Fahrzeuge: Garage, PKW-Carport und ein extra überdachter Anhängerstellplatz sind vorhanden.

Das Objekt wird aktuell von den Eigentümern privat und gewerblich genutzt. Die Übergabe erfolgt flexibel nach individueller Absprache.

Jetzt virtuell besichtigen!

Machen Sie sich sofort ein Bild von diesem Raumwunder. Klicken Sie einfach auf den untenstehenden Link und starten Sie Ihren virtuellen Rundgang!

Ausstattung

Einziehen und Wohlfühlen:

Energieeffiziente Ausstattung mit Wohlfühl-Garantie!

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte, moderne Ausstattung, die Ihnen nachhaltigen Wohnkomfort und spürbare Nebenkosteneinsparungen sichert:

Zukunftssicher & Sparsam (Energieklasse C):

Dank Solaranlage für Warmwasser und einer eigenen 6 kWp Photovoltaikanlage produzieren Sie Ihren Strom künftig selbst.

Vollwärmeschutz und Dachspeicherdämmung halten die Wärme im Haus.

Gemütliches Highlight:

Der charmante Schwedenofen mit modernem Edelstahlkamin im Wohnzimmer, sorgt im Winter für wohlige Wärme und senkt Ihre Heizkosten zusätzlich. Die zuverlässige Öl-Heizung wurde regelmäßig lückenlos durch einen regionalen Fachbetrieb gewartet.

Kulinarischer Mittelpunkt:

Die neuwertige, modern ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten – Sie sparen sich Zeit, Stress und hohe Anschaffungskosten.

Hochwertiger Materialmix:

Edles Eichen-Parkett, zeitlose Fliesen, robustes Steinzeug sowie moderne Vinyl- und Laminatböden bieten für jeden Raum das passende Ambiente.

Licht & Isolierung:

Hochwertige Schüco-Kunststofffenster mit 2-fach Wärmedämmverglasung garantieren beste Isolierung und eine ruhige Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von der Wertigkeit vor Ort – vereinbaren Sie direkt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zukunftssichere Investition mit flexiblen Nutzungskonzepten & geprüften Fakten.

Maximale Flexibilität durch 3 separate Eingänge:

Das Anwesen bietet exzellente Optionen für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Der Altbestand wird aktuell als behagliches Wohnhaus genutzt.

Der im Jahr 2000 ebenfalls in moderner Ziegelbauweise erstellte Anbau, dient derzeit als Büro sowie Kosmetik-, und Fußpflegestudio. Dieser ermöglicht in Bezug auf individuellen und kreativen Ideen, eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit offen.

Vielfältige Zukunftspotenziale:

Dank der durchdachten Planung des Anbaus realisieren Sie hier mühelos ein Mehrgenerationenhaus, eine separierte, wertsteigernde Vermietungseinheit oder eine großzügige Kombination aus Wohnen und Arbeiten („Home-Office deluxe“).

Erstklassiger Pflegezustand & Werterhalt:

Hier investieren Sie in eine sehr gut gepflegte Substanz. Das Gebäude wurde z.B. erst vor 4 Jahren mit einer hochwertigen, wetterbeständigen Silikonfarbe komplett neu gestrichen. Die Terrasse, der Zugangsweg sowie die gesamte Garageneinfahrt wurden ebenfalls erst vor wenigen Jahren aufwendig neu gepflastert.

Geprüfte Transparenz und Sicherheit:

Für absolute Rechtssicherheit und maximale Korrektheit beim Kauf liegt eine aktuelle, detaillierte Wohnflächenberechnung eines unabhängigen Sachverständigen vor.

Alle Angaben sind zertifiziert und transparent nachvollziehbar.

Lage

Idyllisches Familienparadies mit perfekter München-Anbindung in Reichertshausen-Steinkirchen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses attraktive Anwesen empfängt Sie in einer absolut ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse im begehrten Steinkirchen. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen perfekt mit urbaner Flexibilität.

Die Highlights der Lage im Überblick:

Familienfreundlich:

Die Grundschule Steinkirchen ist nur 200 Meter entfernt. Ihre Kinder gehen sicher zu Fuß.

Erstklassige Anbindung:

In nur 30 Minuten bringt Sie die Bahn (S2 oder die Regionalbahn, welche nur ca. 3 km entfernt ist) direkt zum Hauptbahnhof München. Die Buslinien 707, 9202 und 9203 halten direkt ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt in Steinkirchen.

Optimal für Pendler:

Perfekte Lage im Städtedreieck. Die Stadtgrenzen von München und Ingolstadt sowie Augsburg sind mit dem Pkw in Kürze (ca. 40 km) erreichbar. Die vor wenigen Jahren als beliebteste Kleinstadt Europas gewählte Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, liegt nur 10 km entfernt. Den Flughafen München erreichen Sie stressfrei in ca. 30 Minuten.

Infrastruktur & Lebensqualität:

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umkreis von 3 bis 5 km.

Freizeit & Kultur mit hohem Erholungswert:

Ob 18-Loch Golfplatz, Waldkletterpark, Minigolf, Tennis oder der örtliche Sportverein – ein riesiges Sportangebot und Freizeitangebot liegt direkt vor Ihrer Haustür (1–5 km).

Natur pur:

Bestens ausgebaute Radwege laden zu Ausflügen ein. Den idyllischen Badensee in Kranzberg erreichen Sie nach einer gemütlichen, 30-minütigen Radtour. Das vielfältige Kulturangebot der Landkreise Pfaffenhofen und Dachau rundet die hohe Lebensqualität perfekt ab.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf ein Zuhause, das Ruhe, Natur und städtische Nähe perfekt vereint!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Ansicht West

Exposé - Galerie



Draufsicht S-N



Draufsicht N-S

Exposé - Galerie



Ansicht NW-NO



Ansicht SW-Ost

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gang EG



Gang EG

Exposé - Galerie



Gang EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Büro Eingang

Exposé - Galerie



Büro Eingang KI



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Kosmetik

Exposé - Galerie



Kosmetik KI



Kosmetik

Exposé - Galerie



KI - generierte Alternative

Büro KI



KI-generierte Alternative

Kosmetik KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



KI-generierte Alternative

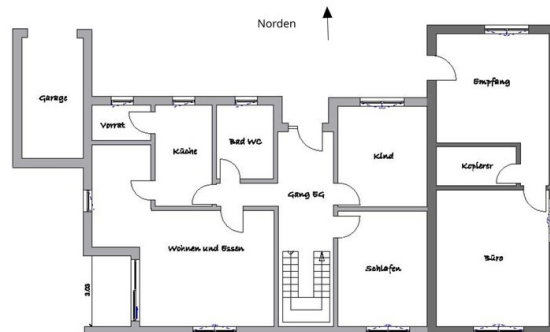
Schlafzimmer 2 KI generiert

Exposé - Galerie

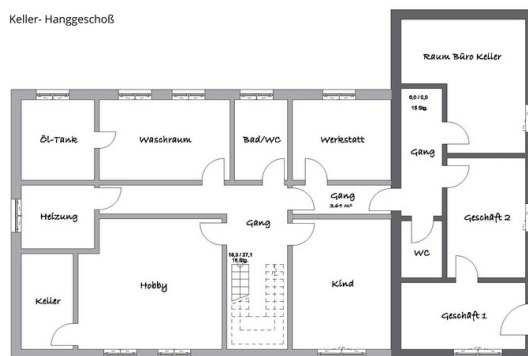


Terrasse

Erdgeschoß



Keller- Hangeschoß



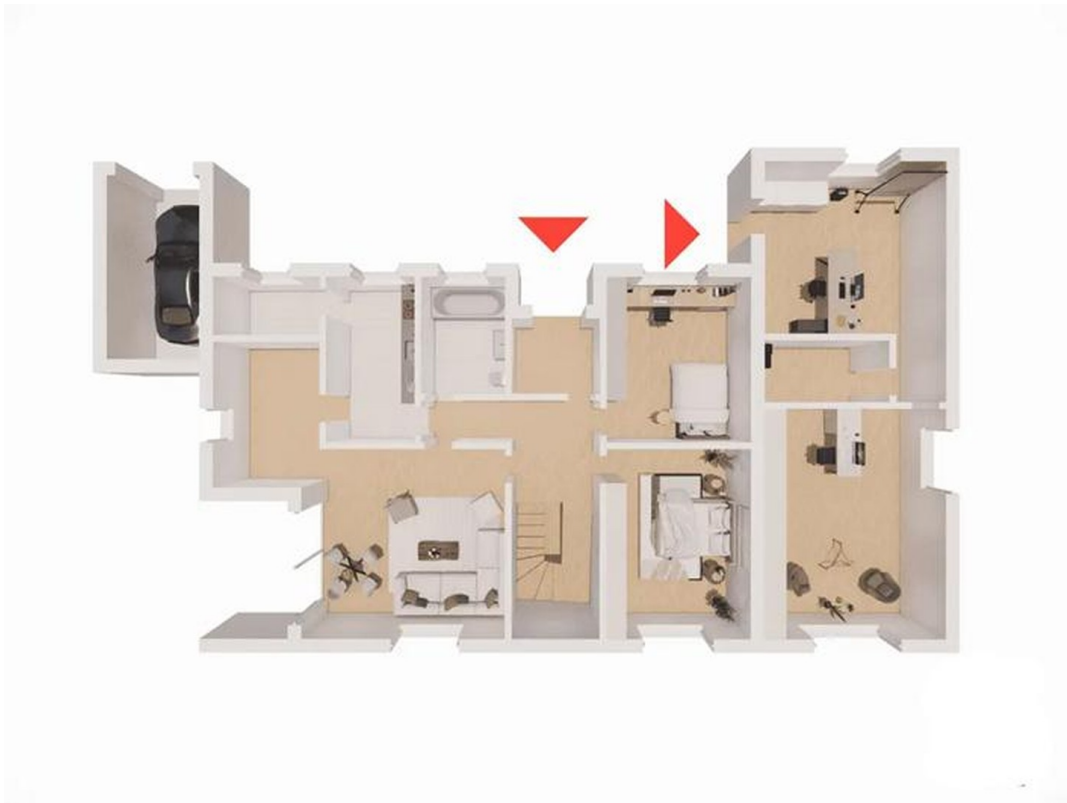
Grundriss

Exposé - Galerie

virtuelle Besichtigung

<https://haussteinkirchen.zoholar>

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss

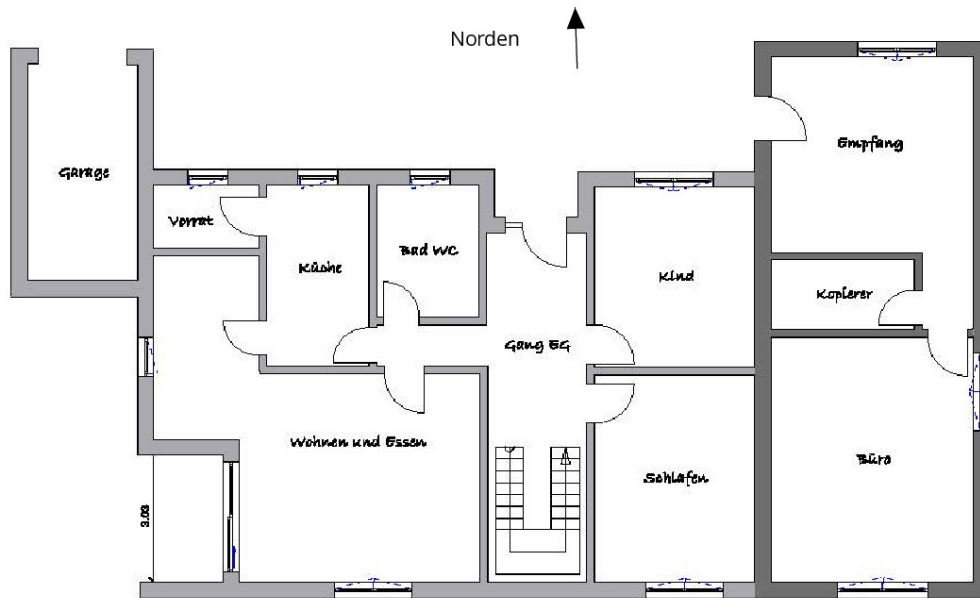
Exposé - Grundrisse

virtuelle Besichtigung

<https://haussteinkirchen.zoholar>

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Keller- Hangeschoß

