

Exposé

Einfamilienhaus in Reichertshofen

Freistehendes Wohlfühlhaus, mit hervorragender Infrastruktur



Objekt-Nr. OM-358870

Einfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

85084 Reichertshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	552,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Reichertshofen von Privat ohne Maklergebühren.

Die grüne Wohlfühloase definiert sich durch einen traumhaften Garten, in dem sich ein Rosenpavillon, Blumenbeete, Quellstein und ein kleiner Bachlauf sowie mehrere Sitzplätze befinden.

Die Wohnfläche beträgt 139 qm, incl. einem 2010 als Wohnraum integriertem Wintergarten, der einen dreiseitigen Blick vom Essbereich in den Garten bietet, dieser ist dreifachverglast und mit Außenraffstores und Mückenschutzgitter ausgestattet.

Eine großzügige Glasterrassenüberdachung mit 17,5 qm auf der Ostseite (blickgeschützt) , schafft ein elegantes Outdoor-Wohnzimmer mit Wetterschutz für ihre Grillabende mit Familie und Freunden.

Der große, helle und offene Wohn- Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Im EG befindet sich zusätzlich ein Büro/Schlafräum mit 11,32 qm. Homeoffice ist mit dem vorhandenen Glasfaseranschluß problemlos möglich.

Das EG sorgt mit einem Abstellraum für Ordnung.

Im OG befinden sich 3 Schlafräume und ein großes Badezimmer.

Der als weiße Wanne ausgeführte 70 qm Keller besteht aus: Treppenhaus, Vorratsraum, Waschraum, Werkstatt, Heizungsraum und ein 28 qm großer ausgebauter Wohnraum.

Das Haus wird mit einer Gastherme und Holzofen beheizt. Überall, außer in den Schlafräumen sowie Keller, befindet sich eine Fußbodenheizung, so dass eine Umrüstung auf Wärmepumpe bei Bedarf problemlos möglich wäre.

Der Energieverbrauch liegt bei 87,4 kWh/(m².a) und Klasse C.

Zusätzlich ist eine 3,3 kWp Photovoltaik inklusive Wallbox in der Garage installiert.

Nachfolgende Nutzflächen runden das Immobilienangebot ab:

Einzel Carport, Nebengebäude (Garage, zusätzlicher Bereich für Fahrräder und Gartengeräte inclusive Dachboden, als Lagerfläche geeignet).

Ausstattung

Das überdachte Nebengebäude besteht aus einer Garage und einen Geräteschuppen mit Fahrradunterstellplatz, beides verfügt über einen elektrischen Torantrieb.

Im Garten befindet sich ein kleines Gewächshaus 2mx2m, der Rasen wird durch einen Mähroboter gepflegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet mit Zone 30, einer ehemalige Spielstrasse.

Alle wichtigen Dinge des täglichen Lebens wie Supermärkte, Ärzte, Bäckereien, Metzgereien sind problemlos fußläufig oder mit Fahrrad erreichbar.

Zur nächsten Kita sowie zum Kindergarten sind es nur 280m, das Naherholungsgebiet Heideweiher mit Kiosk und Liegewiese sind es nur 1,1 km entfernt.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung, ist die Anschlussstelle Langenbruck (A9) in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Linie München-Nürnberg in Baar-Ebenhausen liegt 3 km entfernt. Die nächste Bushaltstelle ist fußläufig in 6 Minuten erreichbar (450m).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Südansicht mit Erker und WG

Exposé - Galerie



Essbereich im Wintergarten



Essbereich

Exposé - Galerie



Erker und Wohnbereich



Küche mit Terrassenausgang Ost

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur OG mit Dachliegefenster



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenstertür



Kinderzimmer Ost/Südfenster

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Süd/Westfenster



Exposé - Galerie



Terrasse mit Glasüberdachung



Ansicht Wintergarten

Exposé - Galerie



Kleine Südterrasse



Gartenimpressionen

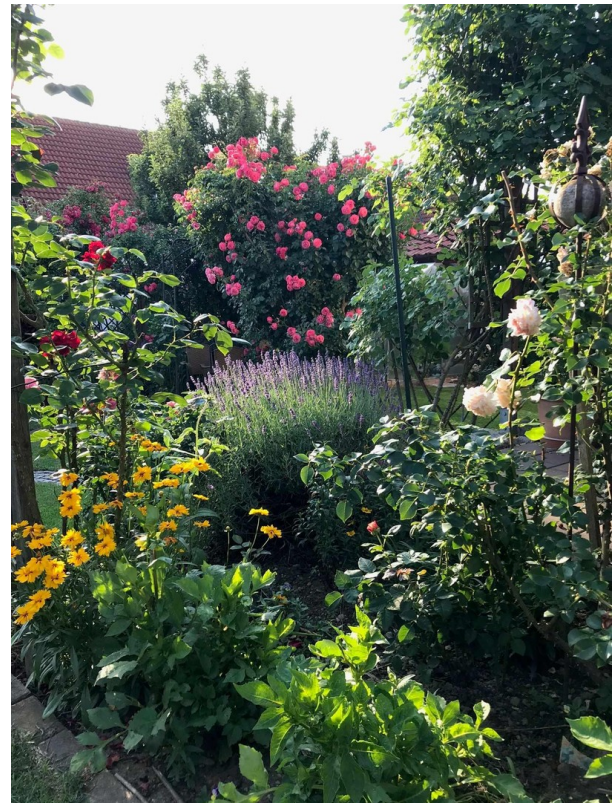
Exposé - Galerie



Rosengarten



Gartenimpressionen

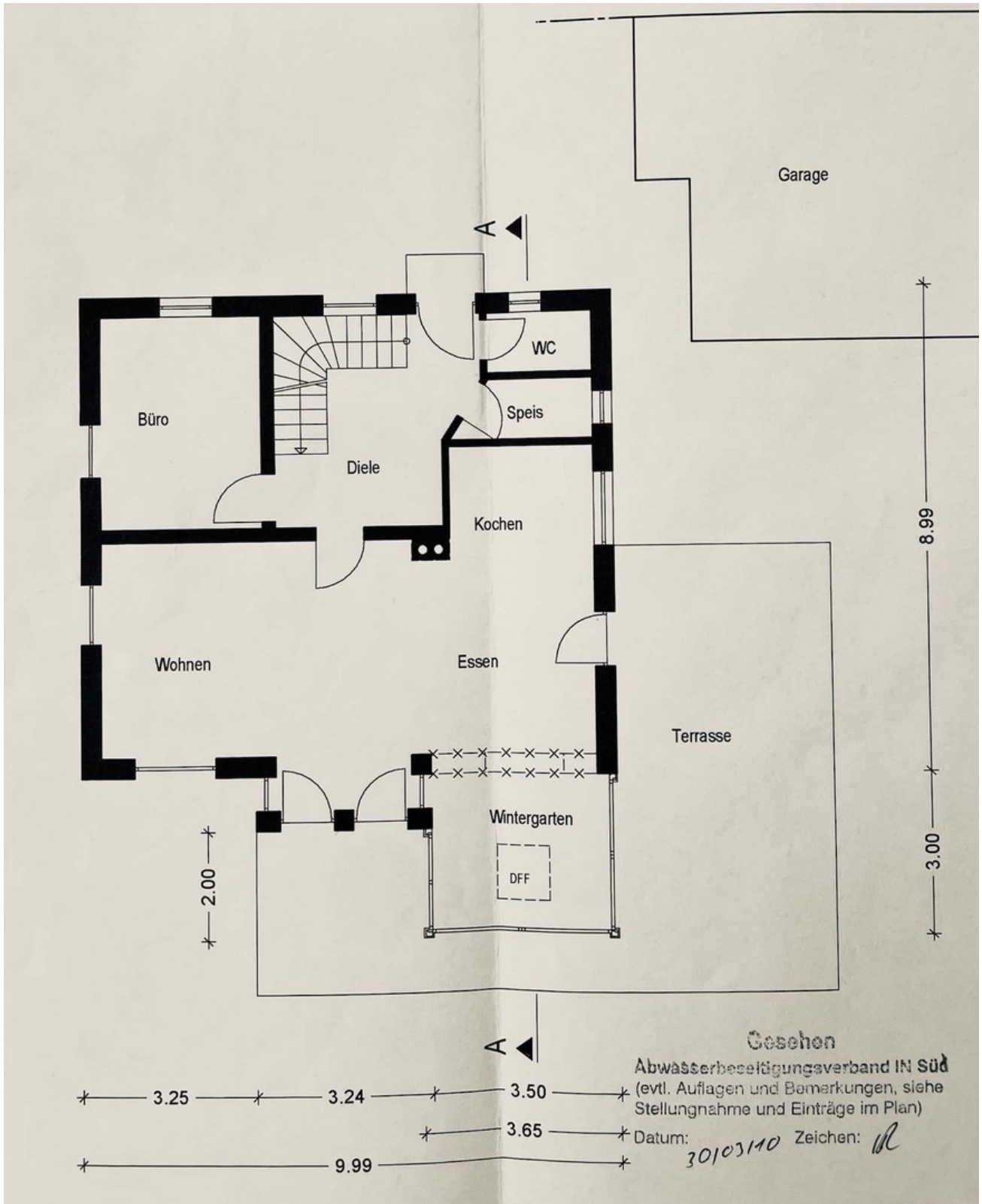


Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

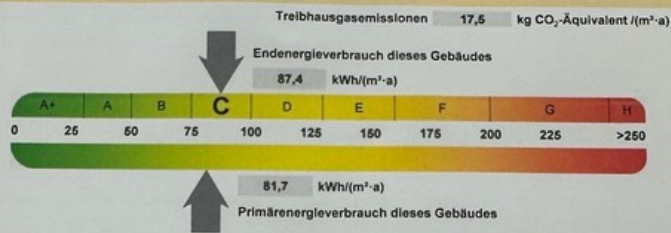
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005617136

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

87,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2021	30.11.2024	Erdgas E	1,10	32448	10013	22435	1,15
01.12.2021	30.11.2024	Stückholz	0,20	6978	—	6978	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

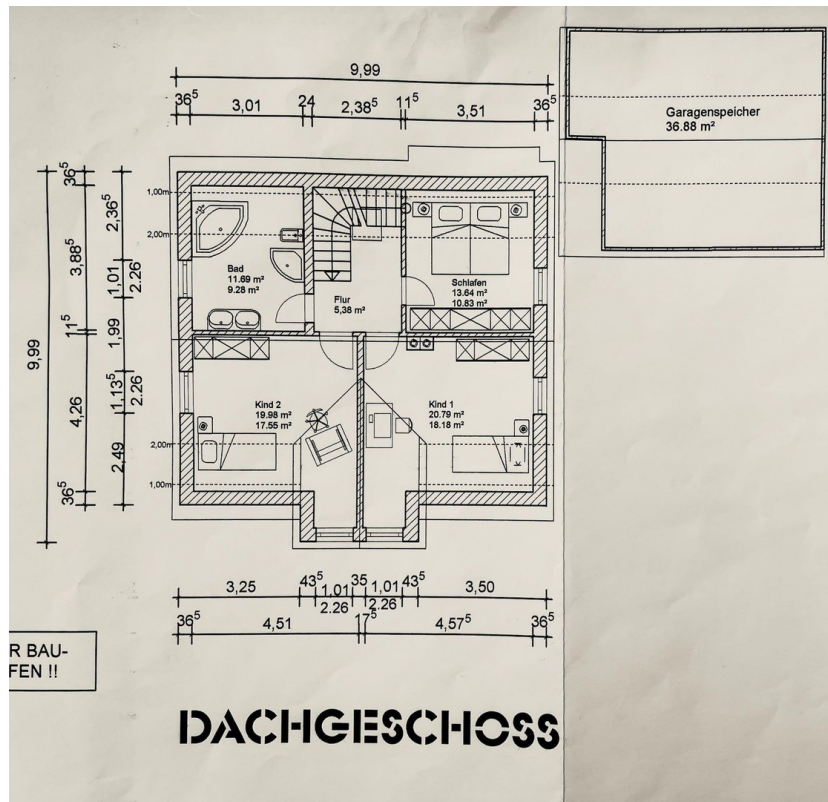
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

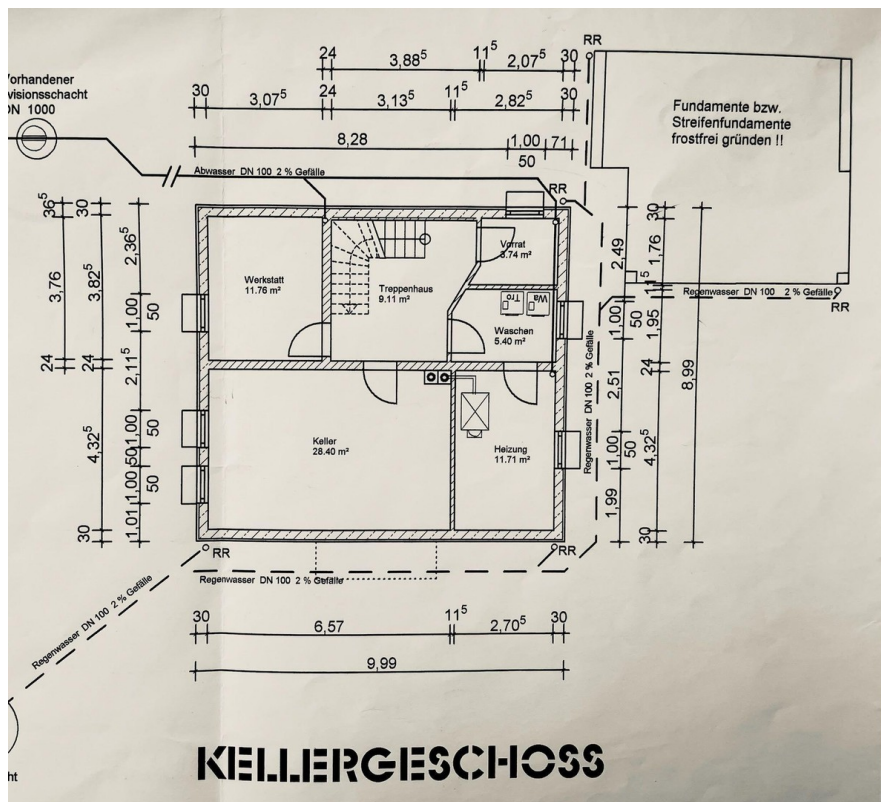
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung			
nach §§42 und 44 der Zweiten Berechnungsverordnung			
Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)			Bauherr:
85084 Reichertshofen			
Bezeichnung der Wohnung	Grundfläche	Abzugsfläche	Ermittelte Grundfläche
EFH E+D	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen, lichte Raummaß einschl. Erker und Wandschränke, Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mind. 2 m beträgt.	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen, Treppenabsätze über drei Steigungen, Flächen der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 % der Flächen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe.	Differenz zwischen Grundfläche u. Abzugsfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m²
Erdgeschoss			
1	Wohnen + Essen	4,260 x 9,260 + 2,510 x 1,000 41,96	0,360 x 0,725 0,261 41,70
2	Kochen	2,760 x 1,500 4,14	0,000 4,14
3	Arbeiten	3,760 x 3,010 11,32	0,000 11,32
4	WC	1,135 x 2,010 2,28	0,000 2,28
5	Speise	1,135 x 2,760 3,13	1,135 x 0,365 0,414 2,72
6	Diele	3,760 x 3,135 + 0,750 x 1,760 13,11	2,500 x 1,000 + 1,000 x 1,500 4,000 9,11
Dachgeschoss			
7	Bad	3,885 x 3,010 11,69	0,800 x 3,010 2,408 9,29
8	Schlafen	3,885 x 3,510 13,64	0,800 x 3,510 2,808 10,83
9	Kind 1	4,260 x 4,670 + 1,000 x 1,170 21,06	0,360 x 0,725 + 0,800 x 3,280 2,885 18,18
10	Kind 2	4,260 x 4,415 + 1,000 x 1,170 19,98	0,800 x 3,040 2,432 17,55
11	Flur	3,885 x 2,385 9,27	2,500 x 1,000 + 1,000 x 1,385 3,885 5,38
Im Gebäude ist 1 Wohnung			Grundflächensumme Rohbaumaß bei Rohbaumaß abzügl. 3 v.H. (Putz) 132,48
Die Wohnung ist abgeschlossen: JA			Grundflächensumme 128,51
Zur Wohnung gehört 1 Garage und 1 Stellplatz			Anrechenbare Wohnfläche Wintergarten 10,6 139,11

Wohnflächenberechnung