

Exposé

Einfamilienhaus in Reichertshofen

**Großzügiges EFH mit 1.040 m² Grundstück – ideal für
Pendler München/Ingolstadt (A9 in 5 Min.)**



Objekt-Nr. OM-441266

Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Fitz

85084 Reichertshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.040,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, ein weitläufiges Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Pendler mit Platzbedarf.

Highlights:

- Großzügiges Grundstück (ca. 1.040 m²)
- Ca. 152 m² Wohnfläche + ca. 120 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Sehr gute Anbindung (A9 in wenigen Minuten erreichbar)
- Ca. 15 Minuten nach Ingolstadt
- Ca. 30 Minuten in den Münchner Norden (Garching)
- Ruhiges Umfeld mit viel Platz und Privatsphäre

Die Immobilie bietet ca. 152 m² Wohnfläche mit vier gut geschnittenen Zimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC. Der helle Wohnbereich mit Fußbodenheizung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses. Eine Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.040 m², das viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet.

Zusätzlich steht im gedämmten Dachgeschoss eine Ausbaureserve von ca. 120 m² zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Wohnraum, Homeoffice oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Ausstattung im Überblick:

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Fußbodenheizung im Wohnbereich und Badezimmer
- Heizkörper im übrigen Haus
- Fliesenböden
- Badezimmer + separates Gäste-WC
- Keller mit viel Stauraum
- Garage vorhanden

Abgerundet wird das Angebot durch eine solide Bauweise und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Das Dachgeschoss ist bereits gedämmt und bietet mit ca. 120 m² zusätzliche Ausbaureserve erhebliches Potenzial für weiteren Wohnraum.

Ideal geeignet für Familien, Homeoffice-Nutzung oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt ist bezugsfrei nach Vereinbarung.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Reichertshofen, Ortsteil Agelsberg, und überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung – ein klarer Vorteil für Pendler.

Die Autobahn A9 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung:

- ca. 15 Minuten nach Ingolstadt

- ca. 30 Minuten in den Münchner Norden (z. B. München-Garching)

Gerade für Berufstätige und Ingenieure im Raum München-Garching (u. a. TU München, Forschungszentren und Hightech-Unternehmen) bietet diese Lage eine attraktive Alternative zum Münchner Umland.

In Reichertshofen und der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grundschule. Weitere Infrastruktur sowie weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem, ländlich geprägtem Wohnen und schneller Anbindung an wirtschaftsstarke Regionen macht diese Lage besonders interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Flur mit Treppe



Eingang Ess- und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Waschküche im Keller



Dachboden

Exposé - Galerie



Schnitt EG

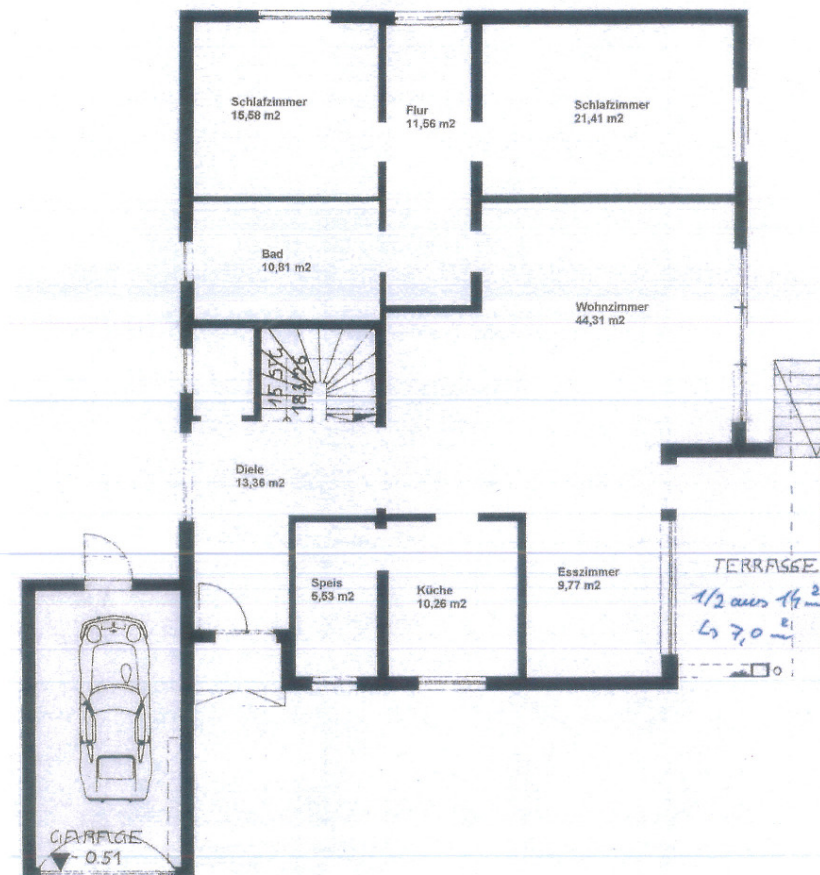
Grundriss EG



Schnitt KG

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Schnitt EG

Exposé - Grundrisse



Schnitt KG