

Exposé

Mehrfamilienhaus in Reichertshausen

Traumhaus in Traumlage



Objekt-Nr. OM-473939

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.799.000 €**

Ansprechpartner:
Alain Cap

85293 Reichertshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.355,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	398,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen mit Resort-Charakter, vielseitigen Nutzflächen und außergewöhnlichem Sicherheitskonzept

Wer eine Immobilie sucht, die weit über das Gewöhnliche hinausgeht, findet hier eine seltene Gelegenheit. Dieses repräsentative Anwesen verbindet exklusives Wohnen mit großzügigen Nutzflächen, einer außergewöhnlichen Freizeitanlage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Unternehmer oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders beeindruckend ist der parkähnlich angelegte Außenbereich mit großem Pool, Sandstrand, Jacuzzi und zahlreichen Bereichen zum Entspannen und Genießen.

Ein weiteres Highlight bildet die großzügig ausgebaute Untergeschossebene. Mehrere hochwertig ausgeführte Räume bieten ideale Voraussetzungen für Büro, Atelier, Fitness, Wellness, Lager oder exklusive Hobbyflächen. Die massiv errichteten Bereiche vermitteln zudem ein hohes Maß an Sicherheit und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights

- Ca. 220 m² Wohnfläche im Erdgeschoss mit großzügigem Wintergarten
- Ca. 92 m² Wohnfläche im Obergeschoss mit Panoramabalkon
- Ca. 34 m² Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Ca. 51 m² separater Gästebereich mit zwei Zimmern und jeweils eigenem Bad
- Exklusiver Poolbereich mit Sandstrand
- Jacuzzi
- Umfangreiche, hochwertig ausgebaute Nutz- und Gewerbeflächen im Untergeschoss
- Massive Untergeschossebene mit besonders geschützten Räumlichkeiten
- Sechs Garagenstellplätze in drei Doppelgaragen
- Laufend modernisiert und hochwertig ausgestattet

Wohnen mit besonderen Ansprüchen

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und einen großzügigen Wintergarten mit direktem Bezug zum exklusiv gestalteten Außenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie ein repräsentativer Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche, großen Fensterflächen und Zugang zum weitläufigen Panoramabalkon.

Die separate Einliegerwohnung sowie der eigenständige Gästetrakt schaffen ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Personal oder eine teilweise gewerbliche Nutzung.

Dieses Anwesen vereint Wohnkomfort, Privatsphäre, Sicherheit und außergewöhnliche Freizeitqualität auf einem Niveau, das nur selten am Markt zu finden ist.

Ausstattung

Die Ausstattung des Anwesens unterstreicht den exklusiven Charakter: Insgesamt drei hochwertige Designer-Küchen bieten höchsten Komfort und Flexibilität. In Erd- und Obergeschoss sorgen edle Holzböden für ein warmes und stilvolles Wohnambiente. Die großzügige, rund 400 m² große Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und ergänzt den beeindruckenden Außenbereich perfekt. Der ca. 11 x 6 Meter große Pool verfügt über einen separaten Technikraum, ist solarbeheizt und wird durch eine zusätzliche Wärmelampe unterstützt. Eine Photovoltaikanlage sowie moderne Niedertemperatur-Heizkörper tragen zu

einer effizienten Energieversorgung bei. Für besondere Atmosphäre sorgen insgesamt drei Feuerstellen im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im Wintergarten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Reichertshausen. Besonders hervorzuheben ist die unverbaubare Waldrandlage mit direktem Zugang zur Natur – ein ideales Umfeld für Ruhe, Privatsphäre und Erholung.

Trotz der naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahn A9 ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München und Nürnberg. Zusätzlich verfügt Reichertshausen über einen eigenen Bahnhof mit direkter Anbindung nach München. Die Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt lediglich ca. 25 Minuten, wodurch sich die Lage auch ideal für Pendler eignet.

Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Golfplatz, der sich nur etwa 50 Meter entfernt befindet und ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung bietet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus unverbaubarer Waldrandlage, ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig exzellenter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Dieses Anwesen vereint Wohnkomfort, Privatsphäre, Sicherheit und außergewöhnliche Freizeitqualität auf einem Niveau, das nur selten am Markt zu finden ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss – Hanggeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss – Obergeschoss

