

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reisbach

**Modernes 217-m<sup>2</sup>-Familienhaus mit 8 Zimmern, PV-Speicher, Wallbox, Solar & großem Garten**



Objekt-Nr. OM-474351

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Sylvia Holtz

94419 Reisbach  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2019                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 738,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 217,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 237,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit Zukunft – 217 m², PV-Speicher, Wallbox, Solar und liebevoll angelegter Garten.

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlungslage in 94419 Reisbach/Oberhausen verbindet moderne Technik, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehm wertiges Wohngefühl.

Die Ausstattung zeigt, dass das Haus zukunftsorientiert geplant wurde: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wallbox für ein E-Auto, Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, elektrische Rollläden, Smart-Home-Funktionen, Glasfaseranschluss und Regenwasserzisterne schaffen ein komfortables Gesamtpaket für modernes Wohnen.

Das Haus wurde ca. 2019 in moderner Holzständerbauweise errichtet und bietet mit ca. 217 m² Wohnfläche, 8 Zimmern und 2 Bädern viel Raum für Familien, Homeoffice, Gäste, Hobbys oder Mehrgenerationenwohnen.

Kunststoff-Isolierfenster, moderne Haustechnik und der sehr gute energetische Standard unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Ein besonderer Vorteil ist die flexible Raumaufteilung. Aktuell bietet das Haus viele separate Zimmer und damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Einzelne Innenwände können nach Wunsch und Bedarf geöffnet oder entfernt werden, sodass größere und offenere Wohnbereiche entstehen können. So lässt sich das Haus an unterschiedliche Lebensphasen und Wohnideen anpassen.

Auch Wohnen auf einer Ebene ist möglich: Durch vorhandene Räume und ein Bad im Erdgeschoss bietet der Grundriss zusätzliche Flexibilität – ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder, Homeoffice oder ein langfristig komfortables Wohnkonzept.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht ein gemütlicher Mittelpunkt für den Alltag – offen, hell und mit direktem Bezug ins Freie.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz für Familie, Erholung und eigene Ideen. Die große Terrasse, Obstbäume, ein Gewächshaus und ein Spielbereich für Kinder machen ihn zu einem wertvollen Außenbereich, der das Haus besonders wohnlich und familienfreundlich macht.

### Highlights

ca. 217 m² Wohnfläche

ca. 738 m² Grundstück

8 Zimmer mit flexiblem Nutzungskonzept

2 Bäder

Baujahr ca. 2019

gepflegter Zustand

moderne Holzständerbauweise

moderne Einbauküche

Kunststoff-Isolierfenster

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

Wallbox für E-Auto

Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Gas-Brennwert-Therme

Fußbodenheizung

kontrollierte Wohnraumlüftung

elektrische Rollläden

Smart-Home-Funktionen

Glasfaseranschluss

Regenwasserzisterne

Energieeffizienzklasse A

Endenergiewert 37,00 kWh/(m²·a)

einzelne Innenwände können nach Bedarf geöffnet oder entfernt werden

Wohnen auf einer Ebene möglich

Garage sowie 3 Stellplätze vor der Garage

große Terrasse

gepflegter Garten mit Obstbäumen

Gewächshaus

Spielbereich für Kinder

ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung.

Energiedaten

Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiewert von 37,00 kWh/(m²·a) aus. Die Immobilie erreicht damit die Energieeffizienzklasse A und verfügt bereits über einen sehr guten energetischen Standard.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher war zum Zeitpunkt der energetischen Bewertung noch nicht berücksichtigt. Sie verbessert das energetische Gesamtkonzept zusätzlich und macht die Immobilie besonders zukunftsorientiert.

## Ausstattung

Ein besonderer Mehrwert des Hauses liegt in der flexiblen Raumaufteilung. Die aktuell vorhandenen 8 Zimmer bieten viele Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Homeoffice, Gäste, Hobbyräume oder Mehrgenerationenwohnen. Gleichzeitig lässt sich der Grundriss bei Bedarf anpassen: Einzelne Innenwände können nach Wunsch und fachlicher Prüfung geöffnet oder entfernt werden, sodass auch größere, offenere Wohnbereiche entstehen können. Dadurch bleibt das Haus langfristig wandelbar und kann sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen.

Auch der Außenbereich bietet viel Wohnqualität. Der Garten ist gepflegt und liebevoll angelegt, mit großer Terrasse, Obstbäumen, Gewächshaus und einem Spielbereich für Kinder. Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher, Kinder können barfuß durch den Garten laufen und an warmen Abenden lässt sich der Sonnenuntergang entspannt auf der Terrasse genießen.

Das Grundstück bietet zudem Raum für weitere Gestaltungsideen. So wäre beispielsweise auch der nachträgliche Einbau eines Pools denkbar; die Elektrik im Garten ist dafür bereits vorhanden. Damit verbindet der Garten sofort nutzbare Wohnqualität mit zusätzlichem Potenzial für individuelle Wünsche.

Im Inneren bildet der helle Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, ruhige Abende, Familienzeit und ein echtes Gefühl von Zuhause.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie 3 Stellplätze vor der Garage

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung in 94419 Reisbach/Oberhausen.

Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, eine Grundschule sogar zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte, Ärzte und Apotheken befinden sich in der Umgebung. Sportvereine, Sporteinrichtungen und Fitnessangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die A92 sorgt für eine gute Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden.

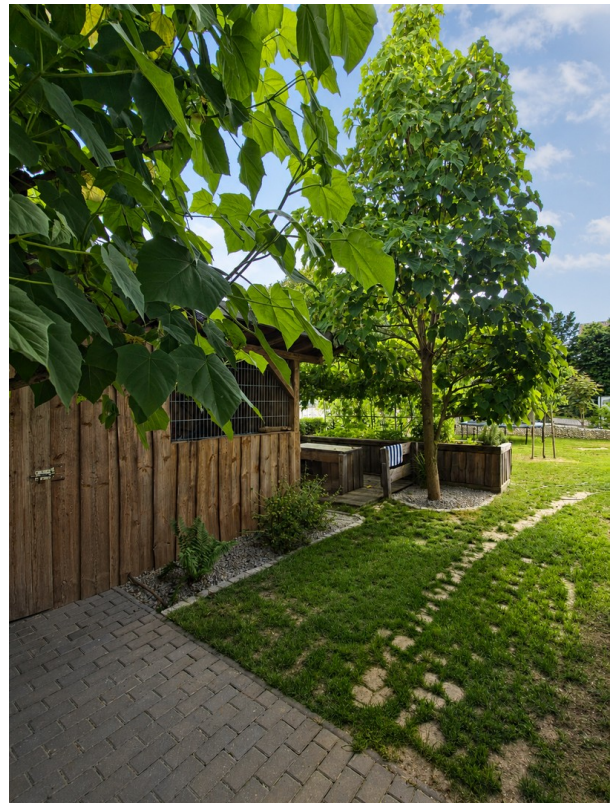
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



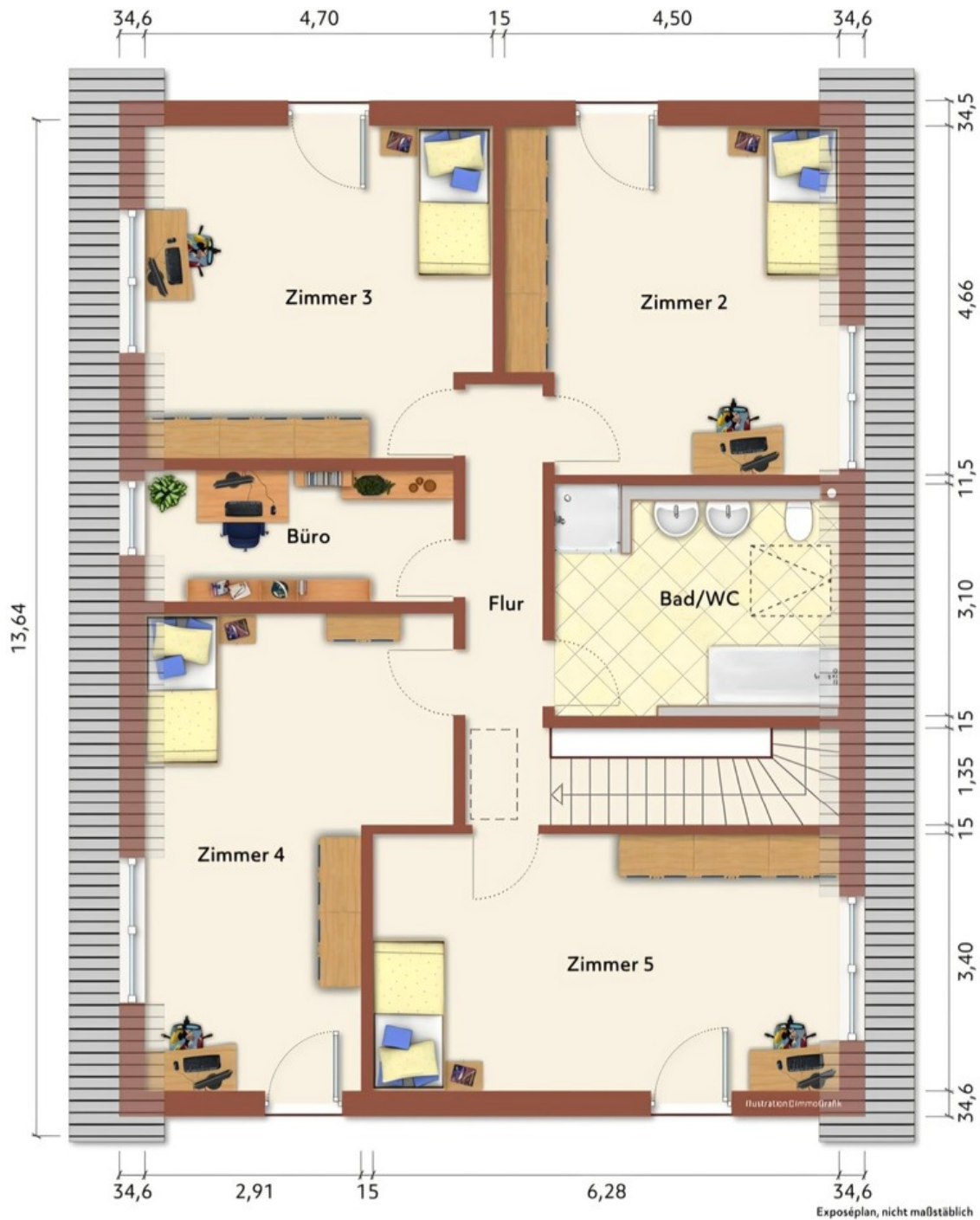
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

Es handelt sich um Grundrisskizzen ohne Maßstab. Die m-Angaben sind ca.-Werte.  
Für die Richtigkeit der Flächengrößen wird keine Gewähr übernommen.

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Es handelt sich um Grundrisskizzen ohne Maßstab. Die m-Angaben sind ca.-Werte.  
Für die Richtigkeit der Flächengrößen wird keine Gewähr übernommen.

Exposéplan, nicht maßstäblich