

Exposé

Einfamilienhaus in Reichertshausen - Steinkirchen

Einfamilienhaus mit Anbau in Reichertshausen- Steinkirchen



Objekt-Nr. **OM-274053**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.098.000 €**

Telefon: 08137 92850

85293 Reichertshausen - Steinkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	992,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	14,00	Garagen	1
Wohnfläche	322,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein einzigartiges Objekt steht hier zum Verkauf, da es neben dem sehr gut gestalteten Grundriss in Verbindung mit einem im Jahr 2000 erstellten Anbau, vielfältig genutzt werden kann (z.B. als Büro, als HP-Praxis oder Kosmetikstudio). Neben der ruhigen Wohnlage mit hervorragender Verkehrsanbindung, kann Ihr neues Objekt durch den Anbau vielfältig genutzt werden. Das Objekt wurde in massiver Ziegelbauweise erstellt und umfasst ca. 322 qm (davon ca. 120qm Anbau mit zusätzlich zwei gesonderten Eingängen) Gesamtfläche. Es befindet sich auf einem ca. 992 qm großem Grundstück innerhalb einer ruhigen Sackgasse mit Südausrichtung. Die Lage ist auch für Familien besonders geeignet, da in ca. 80 Meter Luftlinie ein neu erbauter Kindergarten inkl. Kita und in ca. 200 Meter eine Grundschule vorhanden sind. Das Objekt wurde stetig im Eigenbesitz gepflegt und bereits energetisch saniert (aktueller Energieausweis vorhanden). Der Bestandsbau wurde im Jahr 1974 erstellt. Es befinden sich auf dem Grundstück eine Garage zzgl. PKW-Carport sowie ein gesonderter und überdachter Anhängerstellplatz. Das Objekt wird derzeit seitens der Eigentümer selbst privat sowie gewerblich genutzt und kann individuell nach Absprache übergeben werden.

Ausstattung

Vorhanden sind unter anderem z.T. Eichen-Parkett, Fliesen-, und Steinzeug sowie Vinyl bzw. Laminatböden. Kunststofffenster mit einer 2-fach Schüco-Wärmedämmverglasung. Eine modern ausgestattete neuwertige Küche. Warmwasser-Solaranlage zzgl. einer 6 kw/h PV-Anlage. Ein Vollwärmeschutz sowie eine Dachspeicherdämmung ergänzen die energetischen Maßnahmen. Die vorhanden Öl-Heizung wurde regelmäßig gewartet und beinhaltet einen Warmwasserspeicher. Ein im Wohnzimmer befindlicher Schwedenofen ist an einen Edelstahlkamin angeschlossen, welcher auf Wunsch eine angenehme Wärme im Winter abgibt. Es besteht laut aktuellem Energieausweis für das Objekt eine Einstufung in der Klasse C.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Altbestand wird derzeit als Wohnhaus genutzt und der Anbau als Büro sowie als Kosmetikstudio (zwei gesonderte und getrennte Eingänge). Die Planung des Anbaus lassen weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als zusätzlich zu vermietende Einheit oder ergänzende Wohneinheit zu. Das Anwesen wurde erst vor 3 Jahren mit hochwertiger Silikonfarbe neu gestrichen und der Zugangsweg, die Garageneinfahrt wie die Terrasse wurden ebenfalls erst vor wenigen Jahren neu gepflastert.

Lage

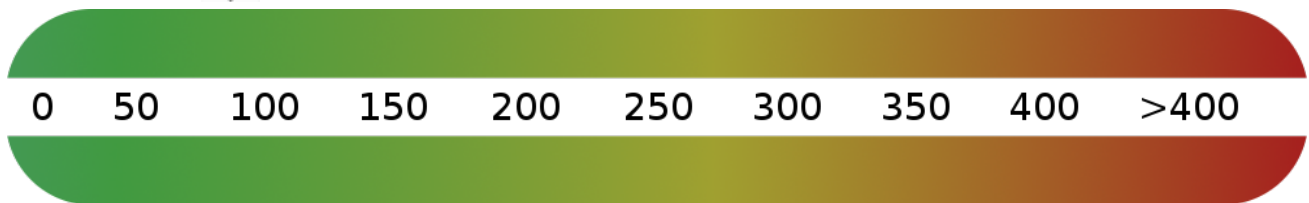
Das Anwesen befindet sich in Reichertshausen-Steinkirchen in einer ruhigen Sackgasse. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 707, 9202 und 9203. In ca. 3-5 km Entfernung gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich in ca. 200 Meter Entfernung die Grundschule Steinkirchen. Eine sehr gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einen Golfplatz, Waldkletterpark, Minigolf, Tennisplätze, Sportanlage des heimischen Sportvereines) sind im Umkreis von ca. 1-5 km ebenfalls vorhanden. Zur S-Bahn München (S2 und Regionalbahn) sind es ca. 3 km, was es ermöglicht, in ca. 30 Minuten am Hauptbahnhof München anzukommen. Mit dem PKW sind es nur ca. 40 km nach München wie auch zur Ingolstädter Stadtgrenze. Nach Pfaffenhofen a.d. Ilm sind es ca. 10 km und im unmittelbarem Umfeld gibt es viele sehr gut ausgebaute Radwege, die z.B. auch zum Badesee nach Kranzberg führen, welcher mit dem Rad in ca. 30 Minuten zu erreichen ist. Zum Flughafen München beträgt die Fahrtzeit mit dem PKW ca. 30 Minuten und kulturell bietet der Landkreis Pfaffenhofen wie auch der unmittelbar angrenzende Landkreis Dachau, eine bunte Vielfalt an unterschiedlichen Attraktionen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht SO-West

Exposé - Galerie



Ansicht NW-NO



Ansicht West

Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Gang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie

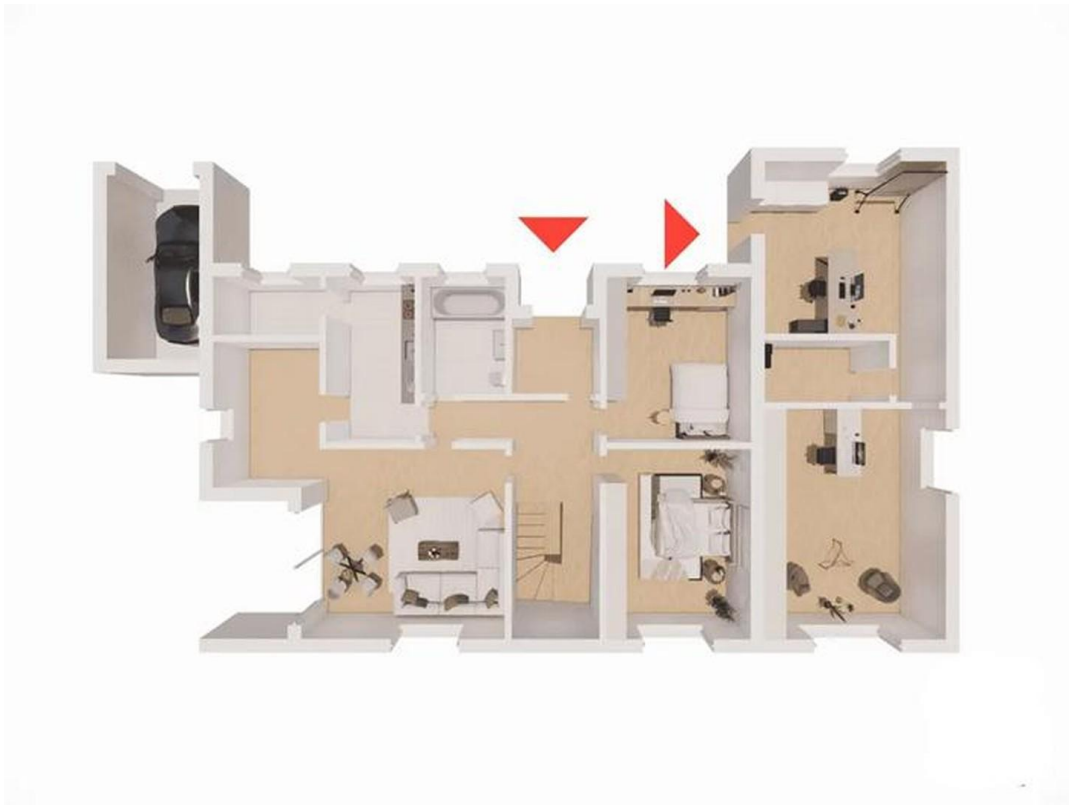


Terrasse



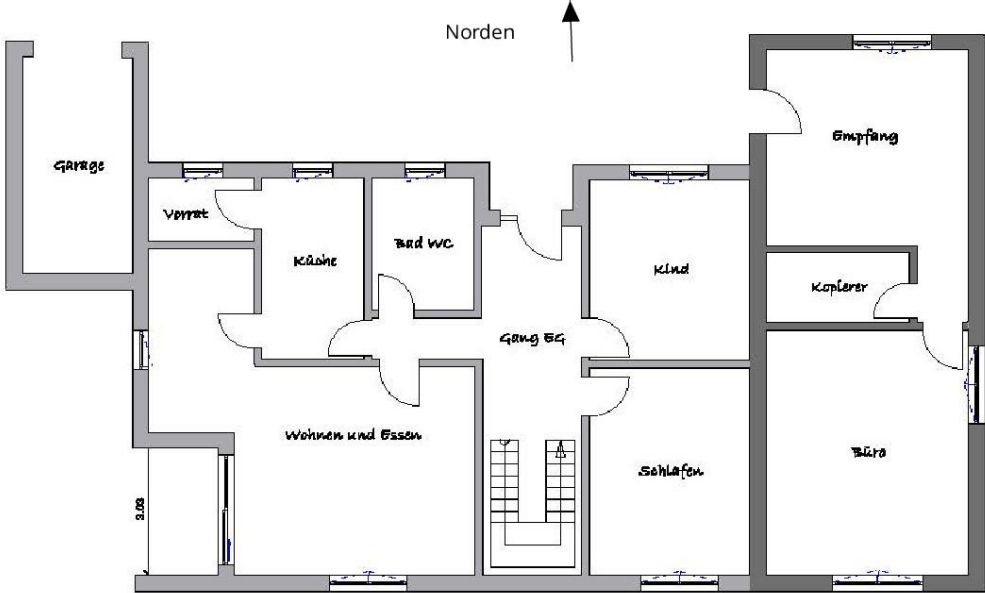
Büro Empfang

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Keller- Hangeschoß

