

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reichertshofen

### Großes, modernes und familienfreundliches Einfamilienhaus



**STIFTL IMMOBILIEN**

Objekt-Nr. **OM-310077**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Stiftl Immobilien

85084 Reichertshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	653,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Wohnen wird in diesem hochwertigen Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück in einem sehr angenehmen Wohnumfeld in Agelsberg/Reichertshofen wahr. Das Objekt weist ein noch sehr „junges“ Baujahr von 2019 auf.

Sie erfahren mit gut 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer und einen offenen und großflächigen Wohn.-Küchen.-und Essbereich ausreichend Freiräume.

Im Erdgeschoss genießen Sie mit der offenen und hellen Bauweise großzügiges Wohnen. Eine erstklassige und qualitativvoll ausgestattete Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten von Neff lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ebenso finden Sie hier das elterliche Schlafzimmer, den Hauswirtschaft/Haustechnikraum, wie ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche vor.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über zwei großflächige Fenster-Flügeltüren auf die geräumige Terrasse mit Garten, wodurch Sie mit einer Süd-/Westausrichtung fast ganztags in den Genuss des Sonnenscheins kommen.

Der Garten, wie auch der Stellplatzbereich mit möglichen Außengaragen, muss noch final gestaltet werden. Hierfür liegt ein Gestaltungskonzept für einen Naturgarten vor, welches gerne zur Verfügung gestellt werden kann.

Das stilvolle Gäste-WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen wie auch das polarisierende Badezimmer im Obergeschoss mit großer Badewanne und begehbare ebenerdiger großen Dusche lassen keine Badezimmer Wünsche offen.

Über eine schöne Aufgangstreppe aus Echtholz zum Obergeschoss erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten, welche mit 3 Schlaf/Kinderzimmern, einem Office Bereich und dem großen Hauptbadezimmer aufweisen können.

In dieser Immobilie schöpfen Sie alle Annehmlichkeiten, wie Fußbodenheizung, elektrische Rollos, eine gemütlichen Kaminofen mit rückstandsloser Verbrennung, eine dezentrale Be- und Entlüftung, neueste Wärmepumpen Heiztechnik, Fliesen und Laminat Bodenbeläge, und viele mehr vollständig aus.

Abgerundet von ebenso praktischen wie auch energiesparenden Merkmalen, wie 3-fach-Verglasung, KfW55 Energieeffizienz und Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ermöglichen diesen hochwertigen Standard der Immobilie

Bei der Bauweise des Objektes kommen Sie in den Genuss einer äußerst hochwertigen und langlebigen Fertigbauweise von Allkauf.

Das Haus wurde im Zuge einer Ausbaustufe mit individuellen Ausbaumaterialien fertiggestellt.

## Ausstattung

Hochwertige Fliesen und Laminat Bodenbeläge

Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich

Elektrische Rollos

Inkl. großzügige und äußerst hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit Neff Elektrogeräten

Hochwertigen Armaturen in den Badbereichen

großzügiger Terrassenbereich

KfW 55 Effizienzhaus (äußerst energiesparender Standard)

Inklusive PV Vorbereitung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Objekt wird von Stiffl Immobilien im Alleinauftrag angeboten.

Die in unseren Angeboten und Exposés enthaltenen Angaben basieren auf den vom Eigentümer erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernehmen. Für etwaige Fehler, Abweichungen oder Missverständnisse in den Angaben und Plänen besteht keine Haftung.

Für den Käufer wird diese Immobilie provisionsfrei vermarktet

## Lage

Agelsberg ist ein Ortsteil von Reichertshofen im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen.

Die optimalen Anbindungen zu den Autobahnen A9 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit von Pfaffenhofen, Ingolstadt und München.

Die überdurchschnittlich ausgebaute Infrastruktur von Reichertshofen, welches Sie von Agelsberg in wenigen Fahrminuten erreichen ermöglicht eine gute ärztliche Versorgung und ein bestmögliches Bildungssystem durch verschiedene Schulen. Außerdem stehen zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Vielerlei Freizeitmöglichkeiten, z. B. Sportvereine verschiedenster Art, Sehenswürdigkeiten, eine große Anzahl von Badeseen, und ein vielfältiges Kulturprogramm verleihen der Region ihr eigenes Flair und machen den Ort lebens- und liebenswert für Einwohner jeden Alters.

Entfernungen:

Ingolstadt: ca. 15 km

München: ca. 68 km

Regensburg: ca. 76 km

Augsburg: ca. 65 km

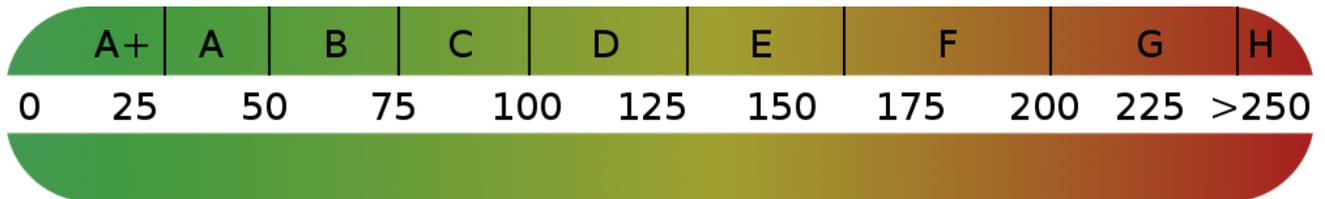
Nürnberg: ca. 110 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Kamin



Badzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flurbereich EG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG

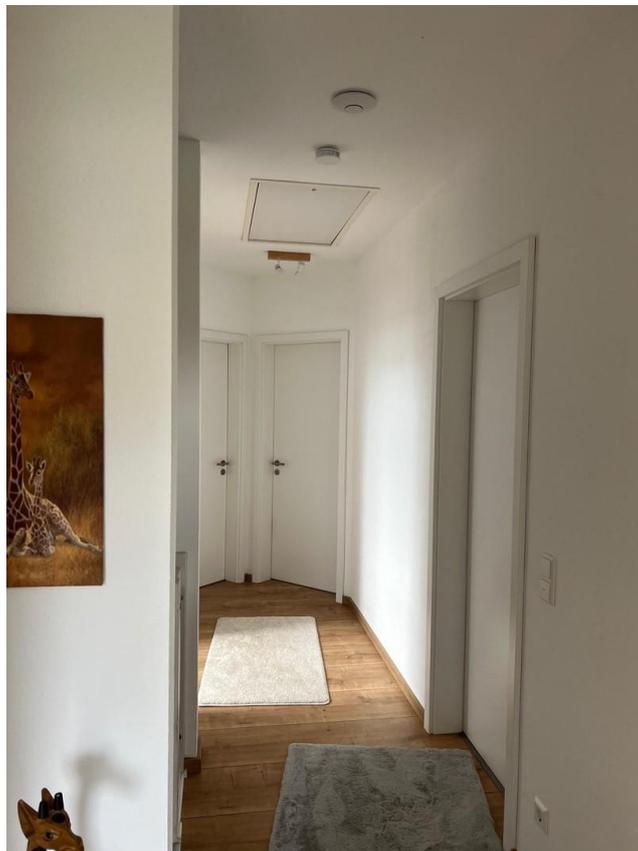


Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn/Schlafen OG



Flurbereich OG

# Exposé - Galerie



Assenansicht

