

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reichertshofen

**Mehr als nur ein Zuhause - Ihr persönlicher Traum vom Wohnen**



STIFTL IMMOBILIEN

Objekt-Nr. OM-310077

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Stiffl Immobilien

85084 Reichertshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	653,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,40 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Wohntraum wird Realität – Neuwertiges Einfamilienhaus in Agelsberg/Reichertshofen

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019 bietet Ihnen auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause voller Komfort, Stil und Lebensqualität. Mit 6 großzügigen Zimmern und einem offenen Wohn-, Küchen- und Essbereich erleben Sie modernes Wohnen in Perfektion.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer lichtdurchfluteten Architektur und einer hochwertigen Neff-Einbauküche, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der angrenzende Wohnbereich mit großen Fenster-Flügeltüren öffnet sich zur sonnigen Süd-/West-Terrasse und einem weitläufigen Garten. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen – ein durchdachtes Naturgartenkonzept steht Ihnen auf Wunsch zur Verfügung.

Zusätzlich erwarten Sie:

Ein elegantes Elternschlafzimmer

Ein funktionaler Hauswirtschaftsraum

Ein stilvolles Gäste-WC mit bodengleicher Dusche

Ruheoase im Obergeschoss

Über eine edle Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das keine Wünsche offenlässt. Drei großzügige Schlaf- oder Kinderzimmer, ein Bürobereich und ein luxuriöses Hauptbadezimmer mit großer Badewanne und begehrter Dusche schaffen einen perfekten Rückzugsort. Die Ausstattung mit hochwertigen Armaturen unterstreicht die Exklusivität.

Ausstattung, die begeistert

Diese Immobilie ist mit zahlreichen Highlights ausgestattet:

Fußbodenheizung für angenehmen Komfort

Elektrische Rollläden für moderne Steuerung

Moderner Kaminofen für gemütliche Abende

Dezentrale Be- und Entlüftung für ein optimales Raumklima

Wärmepumpen-Technologie für nachhaltige Energieeffizienz

KfW55-Standard und vorbereitete Photovoltaikanlage für eine zukunftssichere Energiebilanz

Die Böden aus hochwertigem Laminat und stilvollen Fliesen, die 3-fach-Verglasung und die langlebige Fertigbauweise von Allkauf garantieren höchste Qualität und Wertbeständigkeit.

Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus ist ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie ankommen und aufleben können. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

## 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 optimale Anbindungen zu der Autobahnen A9 gewährleistet 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

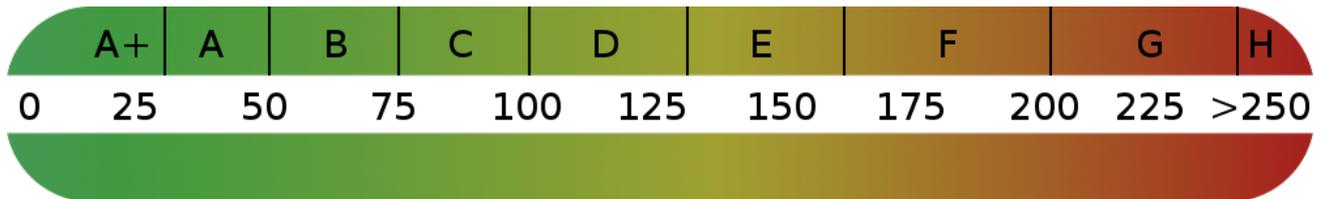
Nürnberg: ca. 110 km

**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

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG

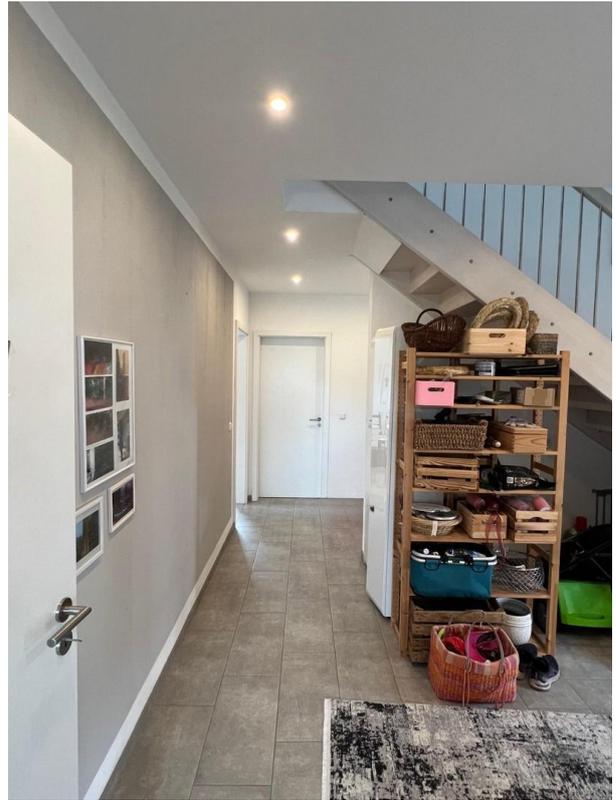


Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badzimmer EG



Flurbereich EG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn/Schlafen OG



Flurbereich OG

# Exposé - Galerie



Assenansicht

