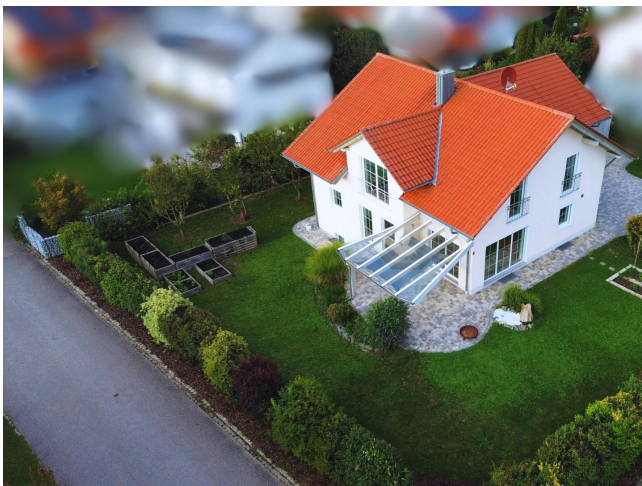


# Exposé

## Einfamilienhaus in Bayern - Reisbach

**Energieeffizient, Groß und Einzigartig - Das Haus für  
Morgen - Energieeffizienzklasse A+**



Objekt-Nr. OM-315364

### Einfamilienhaus

Verkauf: **748.000 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Kerscher  
Mobil: 0170 1221605

Fasanenstrasse 34  
94419 Bayern - Reisbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	899,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges Effizienzhaus: Viel Platz, Wenig Verbrauch

Ein Video zur Immobilie kann unter folgendem Link aufgerufen werden:

[https://1drv.ms/v/s!Asx\\_WywSNNSVnppZSTLlMklR7mlevA?e=aKDYR1](https://1drv.ms/v/s!Asx_WywSNNSVnppZSTLlMklR7mlevA?e=aKDYR1)

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage am Ortsrand von Reisbach, Fasanenstr. 34, in der zweiten Reihe gelegen. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und einen nicht einsehbaren, großzügigen Garten mit vielfältigen Möglichkeiten zur persönlichen Erholung, zum Spielen von Kindern aber auch zur Selbstversorgung. Der Vilstalstausee und die Vils sind fußläufig erreichbar, ideal für Naturliebhaber und Familien, die sich in der Umgebung entspannen und erholen möchten. Der nahegelegene Marktplatz bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Versorgungseinrichtungen, sodass Sie das tägliche Leben bequem vor Ort genießen können.

## Ausstattung

Diese Immobilie zeichnet sich durch zahlreiche durchdachte Details aus, die den Wohnkomfort auf ein neues Level heben: Die Energieeffizienzklasse A+ wird durch eine Erdwärmepumpe, dreifach verglaste Fenster, entsprechend ausgeführtes Mauerwerk und eine zentrale Lüftungsanlage gewährleistet. Ein weiteres Plus ist der Zentralstaubsauger, ideal für Allergiker, der auf allen Etagen und sogar in der Garage installiert ist. Das Bad bietet nicht nur eine großzügige Badewanne für zwei Personen, sondern auch eine Regendusche für ein luxuriöses Duserlebnis. Zudem sorgt eine individuelle Lichtinstallation mit Dimmfunktionen und indirekten Beleuchtungen in verschiedenen Räumen für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Bewegungsmelder in den Gängen und Treppenbereichen erleichtern den Alltag sehr und schaffen sowohl mehr Energieeffizienz als auch Wohnkomfort. Das gesamte Gebäude ist mit sehr sehr vielen Steckdosen und Schaltern ausgestattet. Im Haus sind sowohl ein Kabelanschluss wie ein Telekomanschluss vorhanden.

Zwei Ladestationen für Elektroautos und die Vorbereitung für eine PV-Anlage machen das Haus fit für die Zukunft. Eine Brunnenwasseranlage unterstützt die Gartenbewässerung sowie die Toilettennutzung. Die elektrischen Rollos mit zentraler Steuerung und Zeitschaltung bieten zusätzlichen Komfort.

Für den besonderen Luxus gibt es einen großzügigen Saunaraum mit Ruhebereich, begehrter Dusche und Sauna.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus lässt sich später durch eine einfache Trockenbaukonstruktion in zwei separate Wohneinheiten unterteilen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Die vollständige Trennung von Elektroinstallation und Sicherungskästen ist bereits vorbereitet. Für eine weitere Küche im OG sind die Versorgungsleitungen bereits verlegt und bei Bedarf leicht aufzufinden. Eine separate Einfahrt und ein separater Eingang können diese Aufteilung perfekt abschliessen.

Diese Immobilie ist ein Traum für Familien, die nach einem modernen und energieeffizienten Eigenheim suchen, das Ruhe, Komfort und die Möglichkeit zur Selbstversorgung bietet. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Verkauft wird die Immobilie, weil dieses riesige Haus einfach langfristig für eine Person zu groß ist.

- provisionsfrei -
- sofort beziehbar -

Da ich schon einige Immobilienkäufe in meinem privaten Bereich für mich abgewickelt habe, klappt das auch vom Ablauf ohne Makler sicher gut.

## Lage

Das moderne Einfamilienhaus mit einer offiziellen Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> plus zusätzlichen 50 m<sup>2</sup> wohnflächenähnlicher Fläche bietet viel Platz und Komfort für die ganze Familie. Mit fünf geräumigen Schlafzimmern und zwei luxuriösen Bädern ist ausreichend Raum für Entfaltung und Privatsphäre vorhanden. Das Herzstück des Hauses ist das gemütliche Wohnzimmer mit einem romantischen Kachelofen, der das gesamte Haus beheizen kann – perfekt für wohlige Abende vor dem knisternden Feuer. Der Kachelofen ist auf neuem Stand und kann auch zukünftig ohne Einschränkungen verwendet werden. Der offene Essbereich mit zweiseitigen Glasfronten verleiht dem Raum ein wintergartenähnliches Ambiente und lädt zu geselligen Momenten mit Blick ins Grüne ein. Die Küche ist mit hochwertigen Nolte-Einbaumöbeln und Siemensgeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Direkt ans Wohnhaus angeschlossen ist die 49 m<sup>2</sup> große Garage, die Männerherzen höher schlagen lässt. Mit einer weiteren Ebene für Lagerzwecke bietet die Garage sehr große Flächen und Möglichkeiten. Ein sehr großzügiger Schuppen mit ca. 24 m<sup>2</sup> bietet weitere Flächen für Mülltonnen, Holz, Gartenwerkzeuge, Anhänger und was Platz braucht.

Im Dachboden des Hauses kann ebenfalls eine große Fläche als Lager genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist der große, uneinsehbare Garten, der sich perfekt auch zur Selbstversorgung eignet: Obstbäume, Beerensträucher und Hochbeete bieten vielfältige Möglichkeiten für ein nachhaltiges Leben. Die großzügige Terrasse mit Glasüberdachung und Sonnensegel in Westausrichtung wird zum Highlight für gemütliche Abende am Feuer, während Kinder in der großen Einfahrt sicher und unbeschwert spielen können.

Reisbach liegt etwa 15 Kilometer südlich von Dingolfing und etwa 40 Kilometer nordöstlich von Landshut, beide Städte sind in ca. 15 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nächstgelegene Autobahn (A92) ist ebenfalls nur ca. 15 Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an München (ca. 90 km, 1 Stunde Fahrtzeit). Der Vilstalstausee sowie die Vils sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, und der Marktplatz von Reisbach mit seinen zahlreichen Versorgungseinrichtungen ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



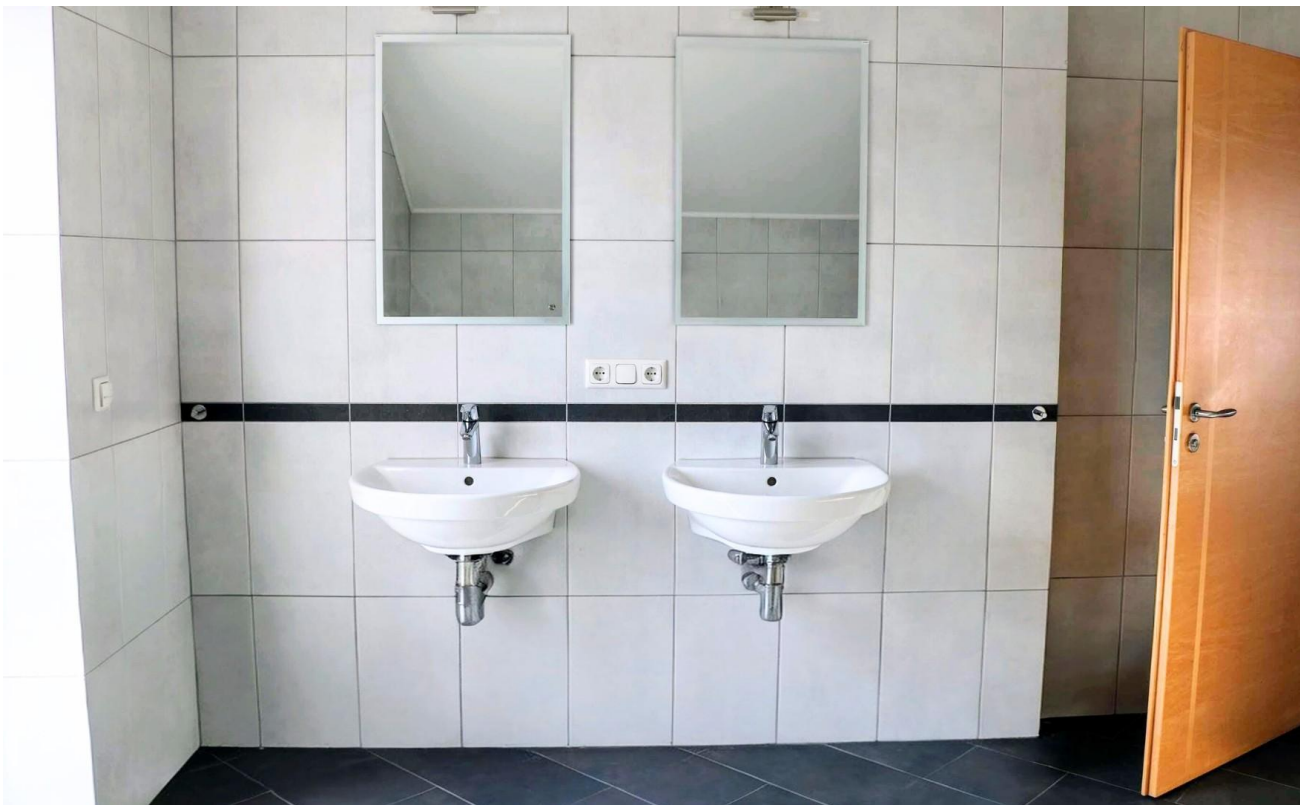
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

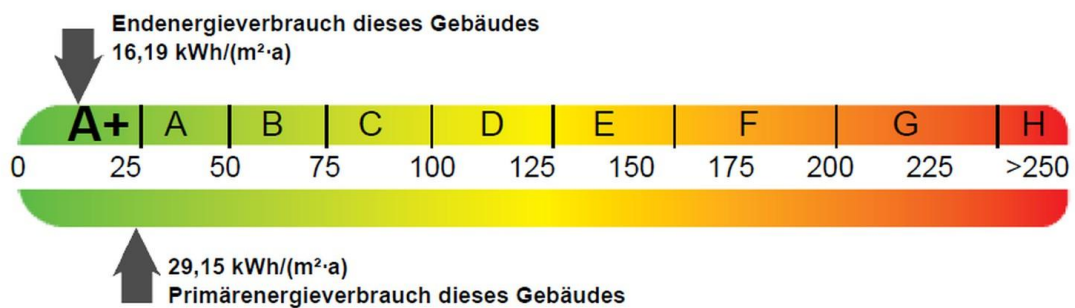
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2017-001189340

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

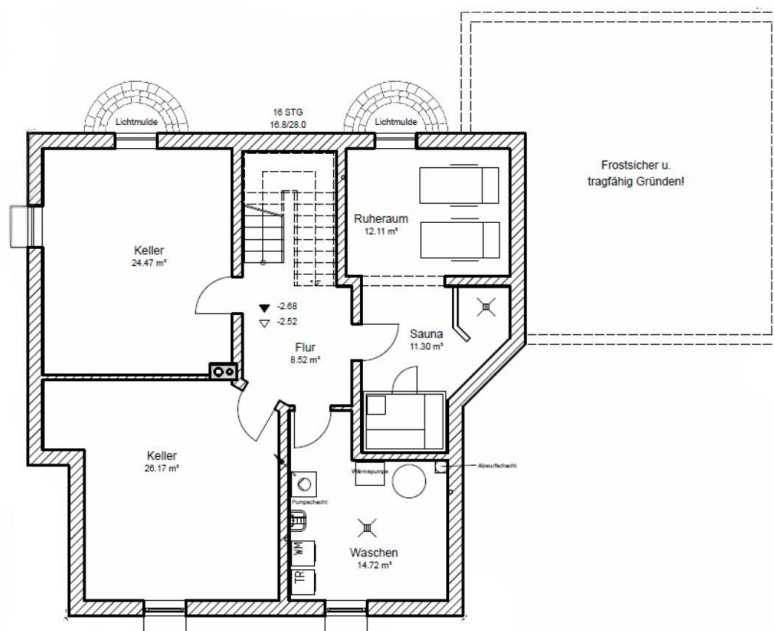
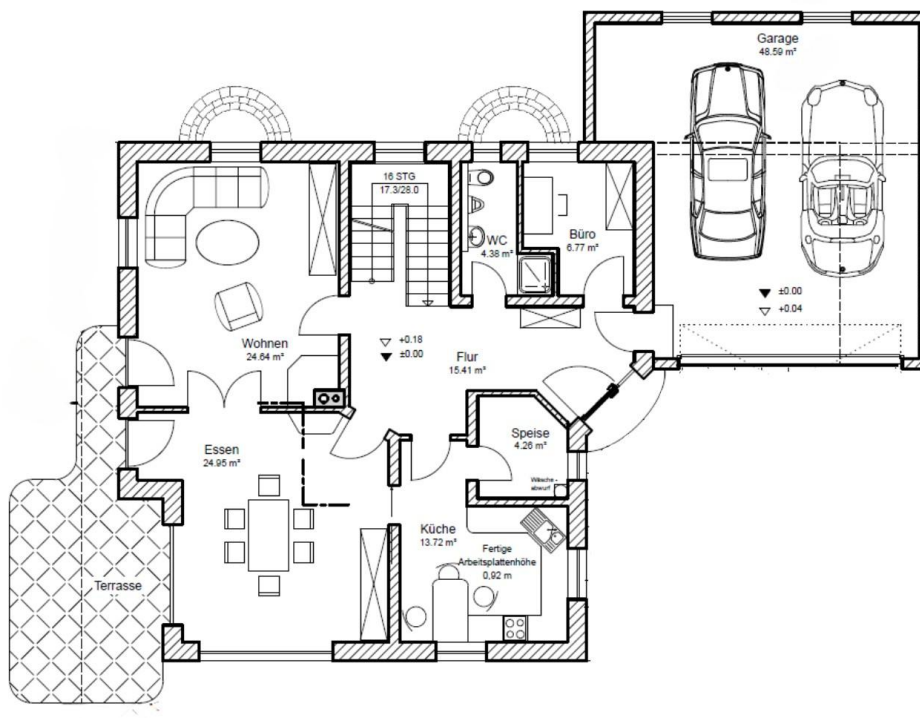
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

16,19 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

# Exposé - Galerie

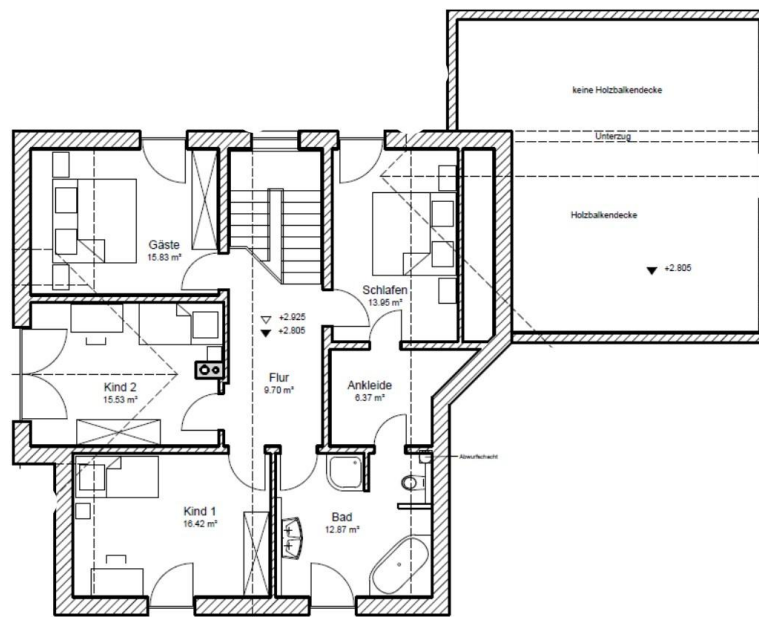


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

