

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Reichertshofen

### Zwei-Familien-Haus mit großem Grundstück und Lagerhalle



Objekt-Nr. **OM-317281**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Stiftl Immobilien - Christian Stiftl

Höfenstraße 12  
85084 Reichertshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	921,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Öl
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss aus den späten 60er Jahren bietet Ihnen viel Potenzial, um Ihre Immobilienideen zu verwirklichen.

Auf einem schönen 921 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Langenbruck, steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal für Familien, die sich Freiraum wünschen.

Das Grundstück mit seiner großflächigen Größe weist noch weiteres Entwicklungspotential auf.

Das Erdgeschoss überzeugt mit gut durchdachten Grundrissen: Ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein großzügiger Küchenbereich, ein Badezimmer und ein Gäste-WC – alles perfekt auf einer Ebene arrangiert. Dieser Bereich weist einen Modernisierungstau auf.

Im Obergeschoss erwartet Sie die zweite Wohneinheit, ebenfalls mit einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, ein überaus großes Badezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken und Eckbadewanne sowie einen ausladenden Küchenbereich. Vom Flur aus gelangen Sie zum Balkon mit Südausrichtung. Die OG Wohneinheit ist durch einen separaten Eingang zugänglich. Hier benötigt es ein paar Schönheitsarbeiten, wodurch die Wohnung sofort beziehbar wäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert, wodurch Ihnen zusätzlich viel Platz für Stauraum zur Verfügung steht.

Zwar ist das Haus renovierungsbedürftig, doch mit einigen gezielten Modernisierungen können Sie hier Ihr ganz persönliches Mehrfamilienhaus schaffen. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar – packen Sie es an und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim.

## Ausstattung

2 Wohneinheiten

EG Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC und Küchenbereich

OG Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badzimmer mit Dusche, zwei Waschbecken und großem Vollbad, Balkon mit Südausrichtung

Keller

DG ausbaufähig

Lagerhalle zusätzlich vorhanden (derzeit vermietet)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Objekt wird von Stiffl Immobilien 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.

## Lage

Langenbruck ist ein Ortsteil des Marktes Reichertshofen im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Das Dorf Langenbruck liegt südöstlich des Kernortes Reichertshofen.

Am östlichen Ortsrand verläuft die A 9 mit der direkten gleichnamigen Anschlussstelle zur Autobahn München-Berlin.

Entfernungen:

Airbus: ca. 12 km

Audi AG: ca. 24 km

Ingolstadt: ca. 19 km

München: ca. 65 km

Regensburg: ca. 75 km

Augsburg: ca. 64 km

Nürnberg: ca. 109 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	410,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

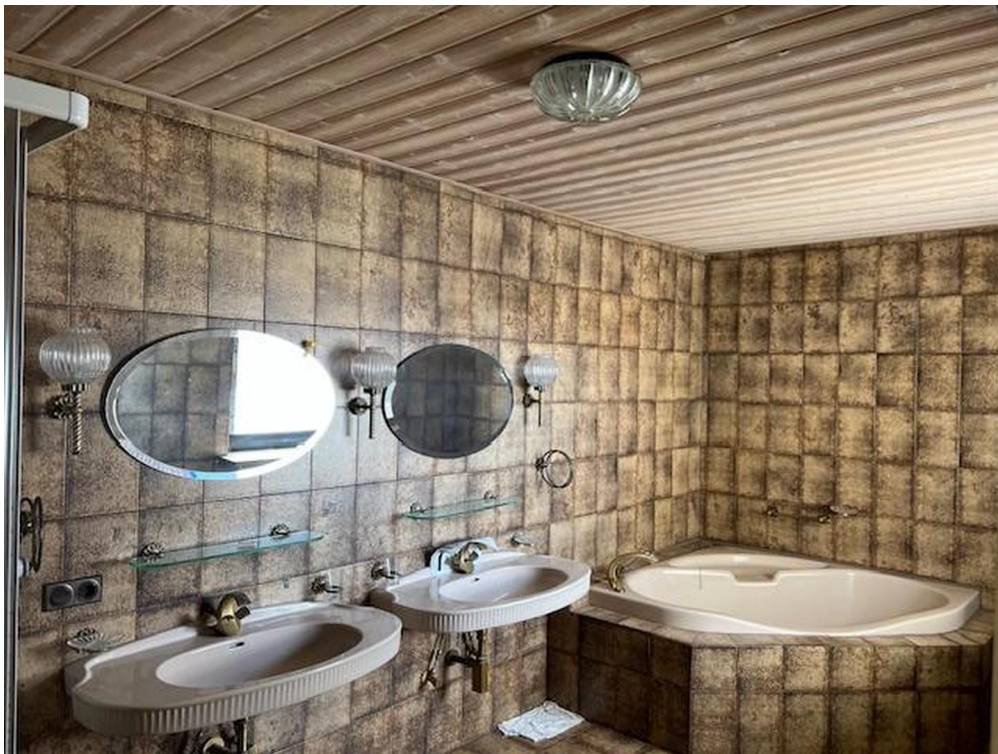


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

