



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Reserviert - Geräumiges Haus in wunderschöner und ruhiger Lage

Lage

Reichertshausen befindet sich etwa 7 km südlich der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm und ist damit äußerst günstig zwischen den Wirtschaftszentren München und Ingolstadt gelegen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Autobahnanschlussstellen Allershausen bzw. Pfaffenhofen (BAB A9) sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Die Ortschaft verfügt über einen Bahnhof an der Linie München-Ingolstadt. Die Fahrzeit nach München beträgt sowohl mit der Bahn, als auch mit dem Auto etwa eine halbe Stunde.

Die "Wohlfühlgemeinde" Reichertshausen ist ein liebenswertes Dorf mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für die Gegenstände des täglichen Bedarfs sind teilweise sogar bequem fußläufig zu erreichen

Details

Objekt-ID:	1038
Lage:	85293 Reichertshausen
Immobilienart:	Zweifamilienhaus
Zimmer:	9
Grundstücksfläche:	ca. 1.068,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 239,23 m ²
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Garagen:	2

(Supermarkt, Metzger, Bäcker, Bankstellen etc.). Kinderkrippe, Kindergärten, Grund- und Hauptschule befinden sich vor Ort. Gerade auf die Kinderbetreuung wird seitens der Gemeinde großen Wert gelegt.

Die weiterführenden Schulen sind in Pfaffenhofen angesiedelt. Schulbusverbindungen sind eingerichtet. Weitere Informationen über die Gemeinde finden Sie auch unter: www.reichertshausen.de. Das Haus befindet sich in einer der besten Lagen im Ort (ruhig, mit Ausblick - einfach schön!).

Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet Ihrer Familie ein wunderschönes neues Heim und darüber hinaus auch die Möglichkeit Mieteinnahmen zu erwirtschaften.

Das Gebäude bietet letztlich drei abgeschlossene Wohnungen, wobei derzeit die Einheiten im Hanggeschoss und Erdgeschoss zusammen genutzt werden. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet.

Der Keller wurde in Massivbauweise errichtet und im südlichen Bereich als 2-Zi. Wohnung (rd. 67 m² Wohnfl.) ausgebaut. Die oberen Etagen wurden als Fertighaus durch die Fa. Zenker erstellt. Im Erdgeschoss ist eine 4 Zi. Wohnung mit rd. 105 m² Wohnfl. untergebracht, von deren riesigen Balkon man einen sensationellen Ausblick hat. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zi. Wohnung mit rd. 69 m² Wohnfläche.

Das Gebäude hat einen günstigen Energieverbrauchskennwert (119,3 kwh/m²a). Das spricht für eine effektive Wärmedämmung. Die Heizzentrale (Kessel mit Warmwasserspeicher) wurde 2012 erneuert und befindet sich auf dem aktuellen Stand der Technik.

Auf dem Hausdach ist seit 2012 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,6 kwp installiert. Im Jahr 2018 wurden 12.212 kwh Strom produziert. Der Strom wird teilweise ins Netz eingespeist und teilweise im Haus selbst genutzt. Die Anlage ist im Kaufpreis enthalten.

Das Haus kann nach individueller Vereinbarung übernommen werden. Für den Auszug der Eigentümer aus dem Hang- und Erdgeschosswohnung in die neue Wohnung ist jedoch ein angemessener Zeitraum einzuplanen.

Der Mietertrag für die Dachgeschosseinheit (einschl. einer Garage) beläuft sich derzeit auf günstige 394,00 €; (nettokalt).

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Öl
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energiekennwert: 119,30 kWh/(m²a)
Energie mit Warmwasser: Ja
Energieeffizienzklasse: D

Objektbilder



Südwestbalkon



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lageplan



Grundriss Hanggeschoss



Grundriss Erdgeschoss



© IIM Immos Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Dachgeschoss



© IIM Immo-Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad HG



Wohnen HG



Bad EG



Essen EG



Küche EG



Wohnen EG



Essen_DG_



Kind_DG



Bad_DG



Terrasse



Garten



Gewächshaus