



© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Komfortable EFH in ruhiger Lage in gepflegtem Wohngebiet

### 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:	1048
Lage:	85293 Reichertshausen
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 918,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 194,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	kurzfristig bezugsfertig
Garagen:	1

(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](http://www.reichertshausen.de). Das Haus befindet sich in einer der besten Lagen im Ort.

## Objektbeschreibung

Bei diesem Haus handelt es sich um etwas besonderes. Hier vereinen sich eine wunderschöne Lage mit individueller Architektur.

Das Gebäude bietet auf leicht versetzten Ebenen einen großen Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei geräumige Schlafzimmer und ein Bad im Dachgeschoss, sowie zwei weitere Zimmer und ein Duschbad im Hanggeschoss. Weiter steht eine große Terrasse und ein schön angelegter Garten zur Verfügung. Nebennutzflächen finden sich noch im Garagenkeller.

Die vorhandene Einbauküche kann zu einem günstigen Preis übernommen werden.

Als besondere Ausstattung ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Damit sind die Toiletten, die Waschmaschine und das Gartenwasser mit kostenfreiem Wasser versorgt.

Für Kraftfahrzeuge stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit mietfrei und die Renovierungsarbeiten werden in Kürze beendet sein. Einem zeitnahen Einzug steht damit nichts mehr entgegen.

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

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

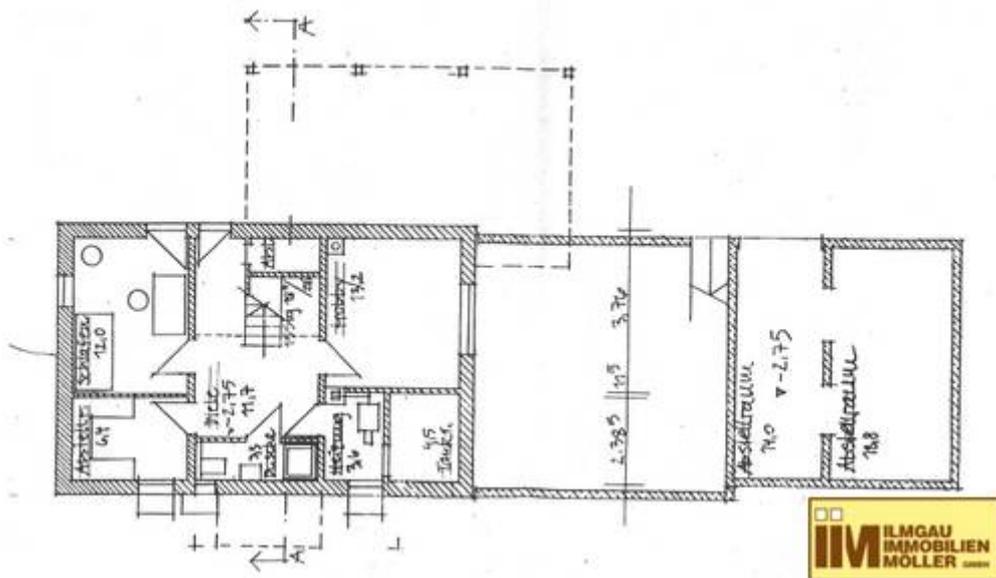
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Öl  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 97,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: C

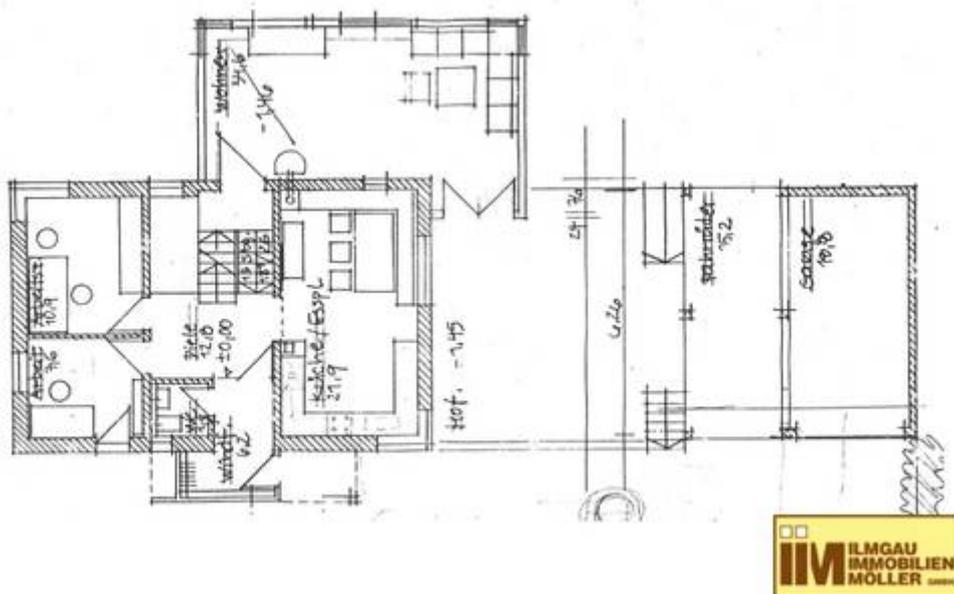
## Objektbilder



Terrasse

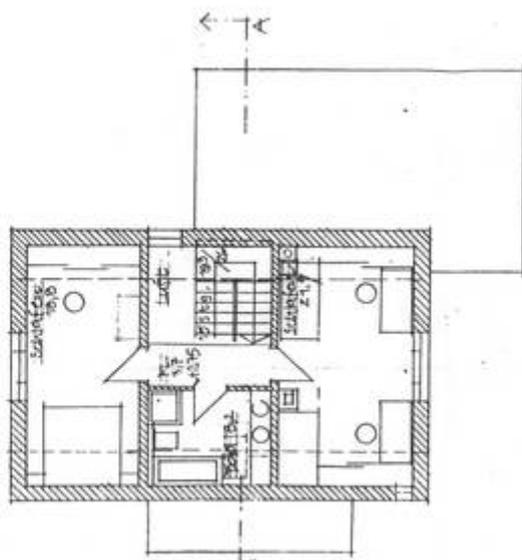


Grundriss Hanggeschoss



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Dachgeschoss



Garten



Garage mit Unterkellerung



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Straßenansicht



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnküche



Wohnzimmer



Schlafzimmer1 DG



Schlafzimmer 2 im DG



Bad DG



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLDwFACT 2017

Bad DG Foto2