



## 2-Familien-Haus in ruhiger, familienfreundlicher Bestlage von Reichertshofen

**885.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**7**

Zimmer

**703 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Schubertstraße 12  
85084 Reichertshofen**

## Preise & Kosten

**Kaufpreis** **885.000 €**

---

Preis/m<sup>2</sup> 5.200 €

### Provision für Käufer

Käufermaklerprovision: 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, ist fällig und verdient nach notarieller Verbriefung.

### Lage

Eine gut erschlossene Infrastruktur sichert problemlose Verbindungen in alle Himmelsrichtungen.

Das Objekt befindet sich in Reichertshofen – 12 km vor Ingolstadt.

Anbindung an die A9 – 110 km Nürnberg – 64 km Regensburg – 68 km München.

Fuß läufig, diverse Buslinien, Bäckereien, Metzger, Postannahmestelle, Ärzte, Zahnärzte.

Im OT Gotteshofen (15 Gehminuten) ein „Milchhäusl“ mit

Köstlichkeiten ab Hof....

Die Nähe zu Ingolstadt erschließt Zugang zu kulturellen Veranstaltungen, Festivals und

Events, Messen und vieles mehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, öffentliche Verkehrsmittel.

Kategorie	Baujahr	Frei ab
Mehrfamilienhaus	1966	frei

Geschosse  
3 Geschosse

- ✓ Balkon, Garten, Loggia, Terrasse
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat, Steinboden
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ voll unterkellert, Dach ausbaufähig
- ✓ kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, DVB-T/Antenne
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC, Bad/WC getrennt
- ✓ barrierefrei, rollstuhlgerecht, als Ferienimmobilie geeignet, WG-geeignet
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Dach ausbaufähig, Wasch-Trockenraum
- ✓ Sauna
- ✓ 4 Stellplätze: Garage, Außen-Stellplatz

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp

Gebäudetyp

Verbrauchsausweis

Wohngebäude

Wesentliche Energieträger

Effizienzklasse

Öl

**B**

Endenergieverbrauch

60,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Warmwasser  
enthalten

### Weitere Energiedaten

Energieträger: Öl

Heizungsart

Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohngegend von Reichertshofen erwartet Sie dieses gepflegte, in Massivbauweise (36 cm Ziegel) errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1966, welches sich über drei Geschosse erstreckt und somit Platz für zwei Wohneinheiten und Keller bietet – Aktuell nicht WEG aufgeteilt.

2014 wurde das Objekt durch eine aufwendige Grundsanierung und Modernisierung der gesamten Elektrik, teilweise Frischwasserleitungen, Trittschallschutz und Sanitäranlagen (2014/18) aufgewertet und in einen zeitgemäßen und attraktiven Zustand versetzt. Umbau des Obergeschosses 2014 mit Veränderung des Originalgrundrisses.

Nach Rücksprache mit dem Kaminkehrer ist in beiden Wohnetagen der Anschluss einer Feuerstelle (zum Beispiel: Schwedenofen) möglich.

Der Dachboden ist derzeit ungenutzt und trocken, gemäß der umliegenden Bebauung kann das Dachgeschoss ausgebaut werden.

Die Immobilie eignet sich ausgezeichnet als Mehrgenerationenhaus und bietet zudem die Möglichkeit des bezahlbaren Wohnens, z. B., indem man eine der Wohneinheiten selbst bewohnt und die andere Einheit als Kapitalanlage vermietet.

Wohnung im Erdgeschoss (EG):

Die Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ein gemütliches Wohnzimmer ca. 22 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zur Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup> (0 % angerechnet) und dem unteren Gartenbereich. Ein Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>, einem Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup>, einer Küche ca. 11 m<sup>2</sup>, Gäste-WC, und einem Bad mit Wanne, WC und geräumiger Dusche auf ca. 11 m<sup>2</sup>. –

Gesamtgröße ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Einbauküche mit Markengeräten wurde 2018 eingebaut und ist Teil dieses Angebots. Das Bad im EG wurde 2018

komplett erneuert und strahlt nun in schicker Eleganz mit viel Liebe zum Detail. Aktuell wird diese Wohnung nicht bewohnt (leerstehend)

Wohnung im Obergeschoss (OG)

Die Wohnung im Obergeschoss besticht durch ein geräumiges Wohnzimmer ca. 22 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Balkon ca. 4 m<sup>2</sup> (0 % angerechnet.) Ein Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>, einem Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup>, einer Wohnküche ca. 14 m<sup>2</sup> und einem Bad mit Wanne und WC auf ca. 6 m<sup>2</sup>. Die Einbauküche mit Markengeräten und Esstresen wurde 2014 eingebaut und ist Teil dieses Angebots. Das Bad im OG wurde 2014 komplett erneuert und strahlt jetzt in zeitloser Eleganz mit viel Liebe zum Detail. –

Gesamtgröße ca. 85 m<sup>2</sup>

Aktuell wird diese Wohnung bewohnt (vermietet.) Ca. 2 Monate nach dem Notarvertrag wird die Wohnung geräumt.

Keller:

Den Keller kann man über das Treppenhaus oder einen separaten Eingang neben der Garage mit Kellerabgang betreten – Kellertür zeitgemäß. Er umfasst zwei Abstellräume, einen Waschraum, Heizungsraum, Öltanklager und einen Saunabereich – Die Sauna ist aus Blockbohlen gefertigt.

Garten:

Der großzügige und sonnige Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die intensive Pflege des Rasens mit einem Rasenroboter ist dieser ungewöhnlich dicht und ansehnlich.

Im Anschluss an die Garagen (Westseite) ist eine uneinsehbare Entspannungsoase entstanden, der Whirlpool mit umlaufenden Liege- und Ruheflächen und entsprechender Bepflanzung lädt zum Relaxen ein. Angrenzend ein stabiles Gartenhaus mit gemütlichem Freisitz und Grillfläche, nebst Gartengerätehaus.

Eine massive Steinmauer mit dunklem Dachziegelabschluss (Höhe etwa 1,20 m) begrenzt das Grundstück auf der Nord- und Ostseite, in der Süd- und Westseite durch eine hohe, dicht eingewachsene Hecke abgegrenzt. Die Mauer wurde 2018 durch Gewebeeinschachtelungen, Ankerhaken und Spezialanstrich mit Blick auf Langlebigkeit saniert.

Die zwei Garagen und die Zufahrt schaffen Platz für insgesamt 4 Fahrzeuge, welches die praktische Nutzbarkeit dieser Immobilie unterstreicht.

Das Haus wurde sorgsam instand gehalten und über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert, und saniert – kurzer Auszug:

- 2023 Brenner Heizung Neu
- 2018 Grundsanierung EG mit Veränderung des Grundriss + Küche
- 2014 Isolierung der Fassade mit Steinwolle + Lotusfarbe
- 2014 Grundsanierung des OG mit Veränderung des Grundriss + Küche
- 2014 Hauseingangstür Neu

Energetische Sanierung – Wärmedämmung mit Steinwolle sowie Umwälzpumpe im Heizkreislauf hat sich positiv auf den Energieverbrauch ausgewirkt.

## **Weitere Informationen**

Stichworte

Zustand: teilsaniert, gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Dachboden, Hobbyraum, seniorengerechtes Wohnen

Versorgung: Städtische Wasserversorgung

Wellness: Wellnessbereich

Sonstiges: frei werdend

# **Anbieter der Immobilie**

## **Schach Immobilien**

Südliche Münchner Straße 46a | Bavariafilmplatz 7,  
82031 Grünwald

Herr Maximilian Schach

Ansprechpartner

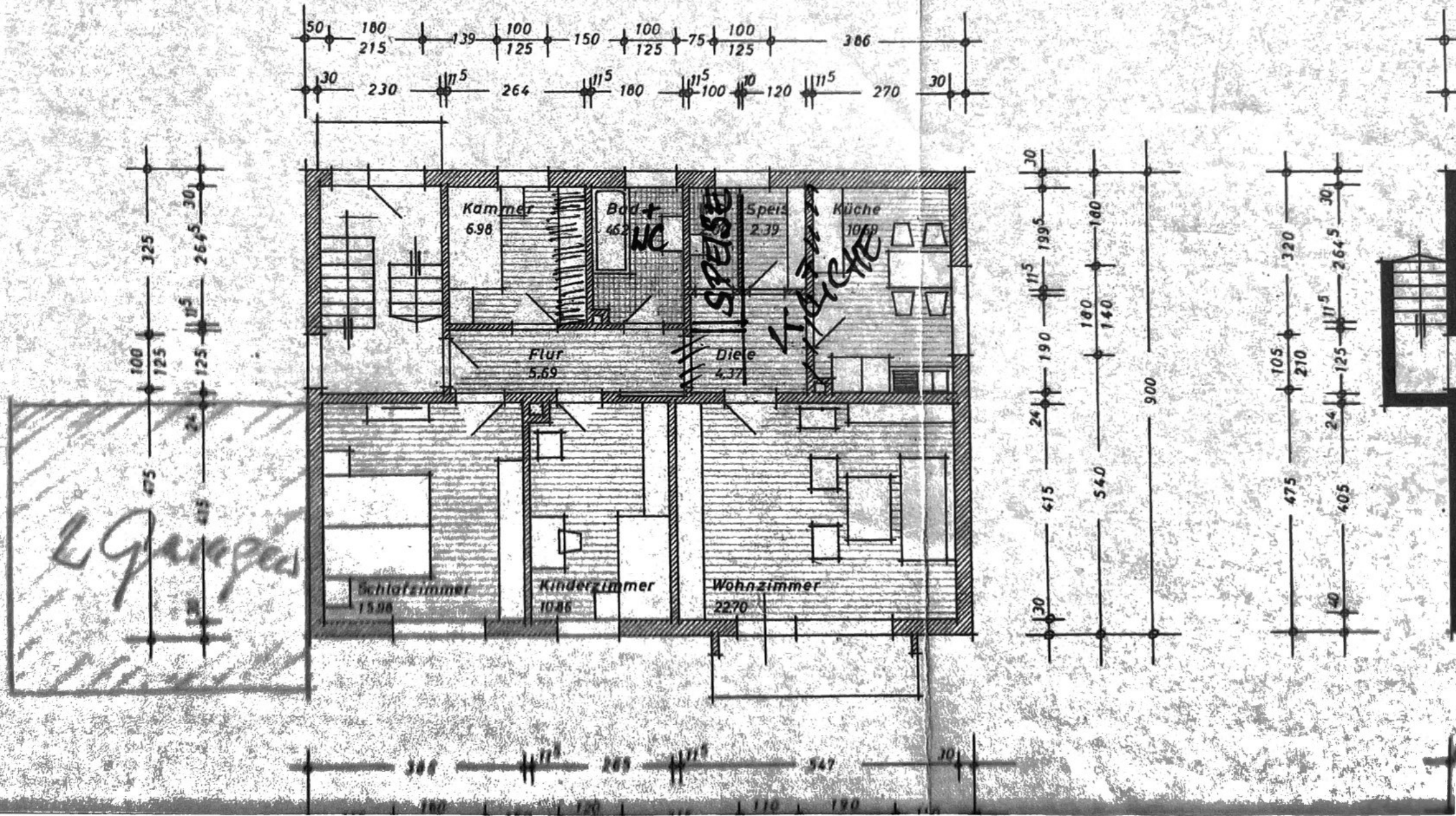
Telefon: **+49 8170 2170 669**



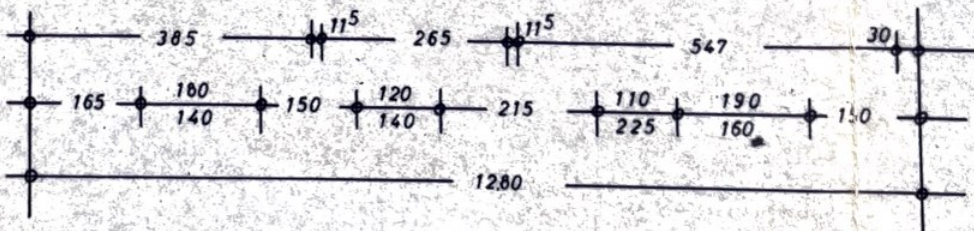
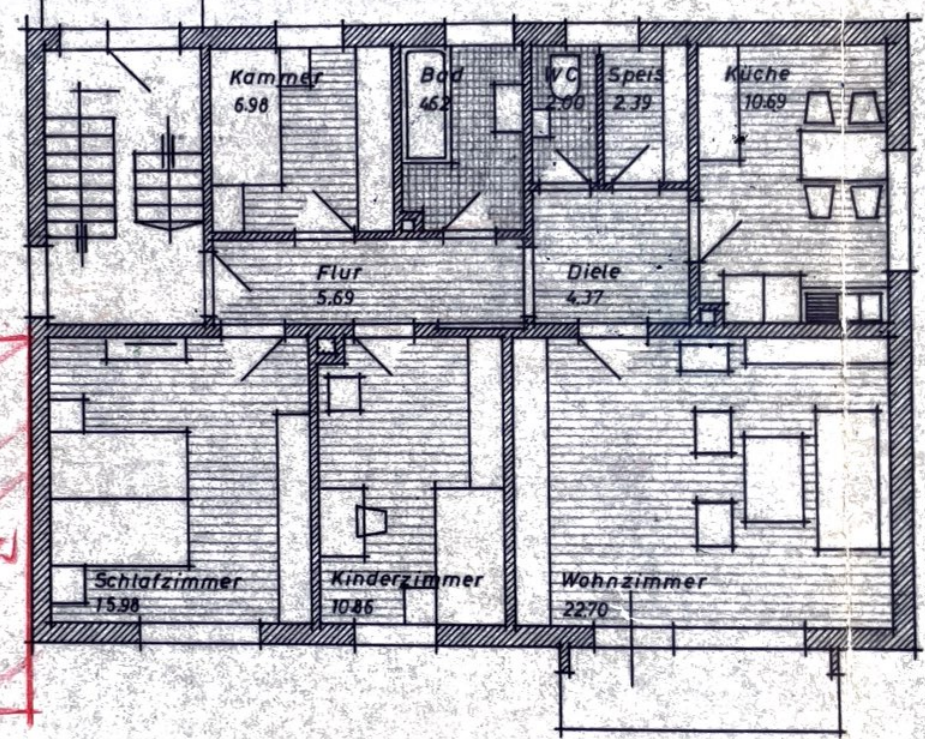
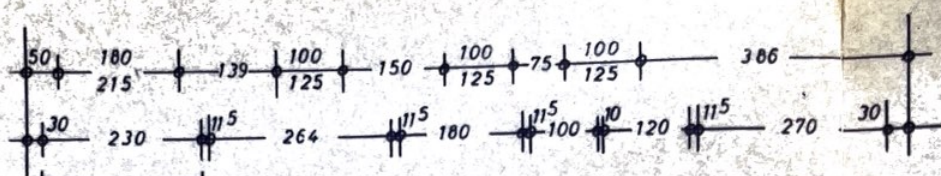




# Obergeschoss



*2 Garagen*



Erdg. = 1. Obg.

Erdgeschoss



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

Kellerstraße 6  
85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

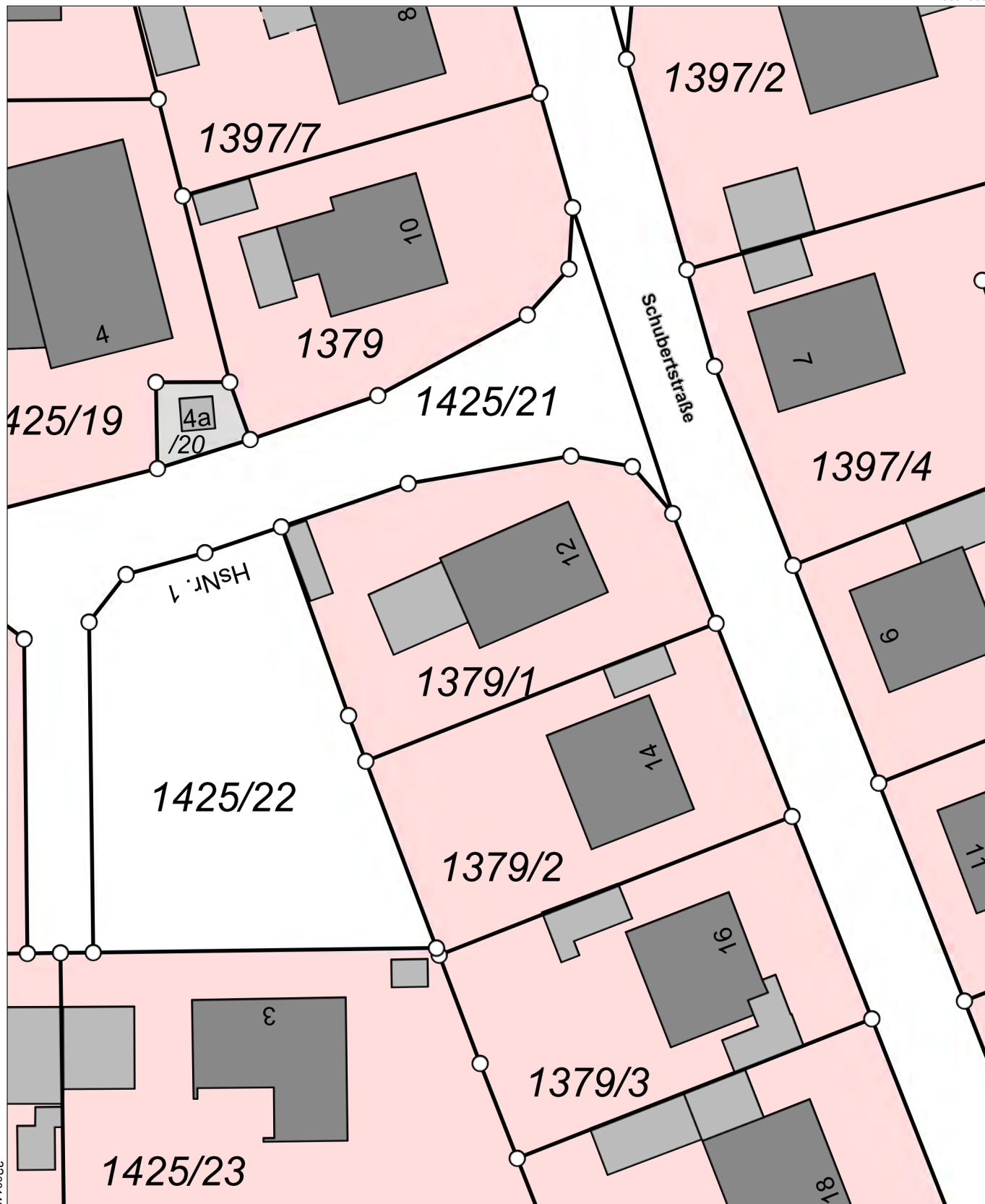
Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 04.07.2024

Flurstück: 1379/1  
Gemarkung: Reichertshofen

Gemeinde: Markt Reichertshofen  
Landkreis: Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Bezirk: Oberbayern

5391960



32681484

5391850

Maßstab 1:500




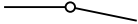

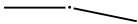


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.


# Legende zur Flurkarte







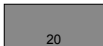
## Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

## Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
---	------------------------

## Gebäude





	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

## Geodätische Grundlage





Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80  
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;  
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

## Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

## Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		
	Industrie- und Gewerbefläche		
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		
	Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		
	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

## Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.



Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.