

Einzigartige Villa mit naturnahem Garten am Bachlauf



85084 Reichertshofen

Details

externe Objnr	GRZ2510	Anzahl Schlafzimmer	4
Objektart	Haus	Anzahl Badezimmer	3
Objektyp	Villa	Grundstücksgröße	1.629 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl sep. WC	1
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1989
Kaufpreis	995.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Außen-Provision	2,97 % aus dem Kaufpreis inklusiv MwSt. vom Käufer	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Provisionspflichtig	Ja	Endenergieverbrauch	94 kWh/(m ² a)
Stellplatzanzahl	4	Energieausweis gültig bis	06.11.2035
Wohnfläche	383 m ²	Baujahr lt.	1989
Nutzfläche	185 m ²	Energieausweis	
Anzahl Zimmer	5	wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer

Jahr der letzten Modernisierung	2017	Terrasse	Ja
Befeuerung	Gas	Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung	Verfügbar ab (Text)	sofort verfügbar!
Etagenzahl	2	Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Balkon/Terrasse	Ja	Dist. Grundschule (km)	1 km
Kabel Sat TV	Ja	Dist. Realschule (km)	8 km
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen	Dist. Gymnasium (km)	13 km
		Dist. Autobahn (km)	4,5 km
		Dist. Zentrum (km)	12 km

Beschreibung

Eine seltene Gelegenheit in bester Lage südlich von Ingolstadt. Es sind die Gesamtsituation sowie die besonderen Details, die die Villa zu etwas besonderem machen. Schon der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein helles und weitläufiges Raumgefühl. Der weiße Carrara Marmor mit gewendelter breiter Treppe ist eindrucksvoll. Der helle Marmor prägt auch den ganzen Wohnbereich und die Bäder. Die z.T. hohen Räume (~4 m) im Wohn-/ Essbereich mit großen und hohen Glasfronten vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Zur Beschattung sind dort zwei elektrische Sonnensegel in den Giebeln eingebaut.

Auf der Erdgeschoßebene befindet sich auch das Hauptschlafzimmer (Master Bedroom mit Bad). Auch von der Doppelgarage gelangt man direkt in den Eingangsbereich.

Eindrucksvoll ist auch die gut 150 m² große und gut abgeschirmte Terrasse, die nach Südwesten orientiert ist. Sie ist mit blauem Granit belegt und teilweise überdacht mit elektrisch steuerbaren Sonnenschutzelementen.

Im Oberschoss wirkt ein weißer Sichtdachstuhl im Vorraum zu den 3 gemütlich wirkenden Kinderzimmern. 2 Bäder liegen auf dieser Ebene. Ebenso ein geheimer Abstellraum, der durch eine Spiegeltür zu begehen ist.

Der Keller (wasserdichte Wanne) ist funktional, komfortabel und bietet besonders viel Platz. Da die Kellerfenster über Bodenniveau liegen, können hier auch höherwertige Nutzungen Platz finden (z. B. Büro, Gästezimmer). Der vorhandene Hauswirtschaftsraum hat Platz für zwei Waschmaschinen und Trockner und ist zudem ausgestattet mit Kühl-Gefrierkombination. Fitnessraum mit Sauna, Dusche und WC sind vorhanden, sowie ein klimatisierter Weinkeller.

Bekannte Mängel: + 2024 ist durch Starkregen Wasser durch Fenster/Tür im Keller eingedrungen.

Beim Gang durch den Garten kommt nicht zuletzt durch den vorhandenen großen Baumbestand das Gefühl auf, im eigenen „Wald“ spazieren zu gehen. Der Blick auf den Bachlauf, der ca. 3 m tiefer liegt, sowie ins angrenzende „Naturschutzgebiet“ (Europäisches Reservatenschutzgebiet) auf der anderen Bachseite ist einzigartig. Auch hier machen viele Details das Besondere. So kann durch eine vorhandene Lichtanlage eine besondere Stimmung erzeugt werden. Auch die Wasserversorgung des Gartens durch Nutzung des Bachwassers ist gesichert.

Sonstige Angaben

Hinweis zum Baujahr: Der Überwiegende Rohbau entstand 1979.

Von diesem Jahr konnten wir keine Unterlagen vom Eigentümer oder aus der Bauakte beim Markt Reichertshofen beschaffen, da nach Auskunft beider nichts vorhanden ist. Die Fertigstellung und der Umbau zur Architekten Villa war nach Auskunft der derzeitigen Eigentümer im Jahr 1989.

Hinweis zu den Stellplätzen: Es handelt sich um 1 Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und 1 Stellplatz im Innenhof

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.