

Ankommen & Durchatmen: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon + Garage + ideal auch für Pendler



Fichtenstraße 13, 85084 Reichertshofen

Details

externe Objnr	RDL2609	Außen-Provision	2,97 % aus dem Kaufpreis inklusive MwSt. vom Käufer
Status	Aktive Vermarktung		
Objektart	Wohnung	Hausgeld	349,00 €
Objektyp	Etagenwohnung	Provisionspflichtig	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Stellplatzanzahl	1
Vermarktungsart	Kauf	Wohnfläche	71 m ²
Etage	1	Nutzfläche	10 m ²
Kaufpreis	258.000,00 €	Balkon/Terrasse Fläche	8 m ²

Anzahl Zimmer	3	Befeuerung	Öl
Anzahl Schlafzimmer	2	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer	1	Etagenzahl	2
Baujahr	1993	Balkon/Terrasse	Ja
Zustand	Gepflegt	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	126,6 kWh/(m ² a)	Fahrradraum	Ja
Energieausweis gültig bis	18.03.2035	Verfügbar ab (Text)	sofort verfügbar!
Baujahr lt.	1993	Dist. Kindergarten (km)	2 km
Energieausweis		Dist. Grundschule (km)	3 km
wesentlicher	Öl	Dist. Realschule (km)	16 km
Energieträger		Dist. Gymnasium (km)	16 km
Energieeffizienzklasse	D	Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	3 km

Beschreibung

Diese nach Süd-/Westen ausgerichtete, gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten in angenehmer Ortsrandlage von Reichertshofen (Ortsteil Agelsberg). Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m², einer praktischen Raumaufteilung sowie einem sonnigen Süd-Balkon mit Blick ins Grüne bietet die Immobilie eine ideale Basis für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!

Eckdaten & Ausstattung:

Mittelpunkt der Wohnung ist das ca. 23 m² großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Süd-Balkon (ca. 8 m²), von dem aus Sie den freien Blick in Richtung Neubaugebiet und ein angrenzendes Waldstück genießen können. Die offene Küche bietet zudem Platz für einen Frühstückstisch oder eine modernere Theke mit Hochstühlen. Ferner ist ein Schlafzimmer (ca. 13 m²) und ein flexibel nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 10 m²) vorhanden.

Tageslichtbad: Gefliestes Badezimmer mit Fenster (ca. 6 m²), ausgestattet mit Badewanne und Dusche.

Bodenbeläge: In den Wohnräumen ist ein pflegeleichter Vinylboden in Parkettoptik verlegt, der Küchenboden ist gefliest.

Viel Stauraum & Parken:

Ein großes Kellerabteil mit Stromanschluss (ca. 9,7 m²) bietet hervorragende Abstellmöglichkeiten. Zusätzlich steht der Hausgemeinschaft ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Wäscheraum mit Trocknerplatz zur Verfügung.

Die direkt am Haus befindliche Einzelgarage – die im Kaufpreis bereits enthalten ist - rundet das Angebot ab.

Zustand & Modernisierungspotenzial:

Das im Jahr 1993 erbaute Gebäude präsentiert sich in einer solider Bausubstanz. Innerhalb der Wohnung entspricht die Ausstattung weitgehend dem Baujahr. Käufer haben hier die Chance, die Räumlichkeiten durch gezielte optische Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Erneuerung der Oberflächengestaltungen sowie des Sanitärbereiches) ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten. Auch für das Gesamthaus sind mittelfristig übliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen.

Lage & Infrastruktur:

Die Lage des Mehrfamilienhauses besticht durch seine sehr ruhige, naturnahe Wohnlage am Ortsrand, direkt angrenzend an ein gepflegtes Neubaugebiet und einen entspannenden Blick in die Ferne auf den Waldrand. Agelsberg ist ein aktiver Ort der Wert auf Gemeinschaft legt. Neben einem Hofladen finden sich auch kleinere Feldstände mit Vertrauenskasse im Ort.

Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Bäckereien, Kindergarten- und Kinderkrippenplätze sowie zwei Grundschulen und eine Mittelschule befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt im Hauptort Reichertshofen. Der Markt Reichertshofen liegt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und gehört zum weltbekannten Hopfenanbaugebiet der „Hallertau“. Die weiterführenden Schulen (Realschulen und Gymnasium) sind in Pfaffenhofen a. d. Ilm bzw. in Manching angesiedelt.

Für Pendler ist die zentrale Lage zwischen München und Nürnberg sowie zwischen Augsburg und Regensburg (Autobahn A9, Bundesstraßen B13 und B300) besonders attraktiv:

Über die nahegelegene, 2 km entfernte Anschlussstelle Langenbruck der Autobahn A 9 München-Nürnberg-Berlin, besteht eine direkte und schnelle Anbindung in den Ingolstädter Süden, nach Manching (z. B. zu Airbus) sowie in Richtung München und Nürnberg.

Ferner kann über die Bundesstraße B13 in ca. 20 Minuten die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm erreicht werden.

Der nur 8 km entfernte Bahnhof in Rohrbach (Ilm) mit der Bahnlinie München-Treuchtlingen sorgt ebenfalls für gute Verbindungen. Von dort bestehen regelmäßig Regionalexpress- und Regionalbahnverbindungen nach München / Ingolstadt / Nürnberg. Mit dem Regionalexpress erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof in nur 36 Minuten.

Sonstige Angaben

Die Grundrissdarstellung dient nur als Beispiel einer Möblierung. Die Wohnung ist unmöbliert. Alle Objektangaben stammen vom Eigentümer, Immobilien Bernhardt e.K. übernimmt hierfür keine Gewähr.

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.