

Reichertshofen / Winden am Aign

# Modernes Energieeffizienz-Einfamilienhaus mit Garten und großer Doppelgarage

????????? ??????????: 24146408



???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 134,58 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 627 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ??? ??????

???????? ??????????	24146408	????? ???????	720.000 EUR
????????????	ca. 134,58 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	?????????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
??????????	1	????????	????????, WC
????? ?????????????	2008	?????????????	?????????????
?????? ?????????????	2 x ???????	????????, ??????	????????, ??????
		??????,	?????????????????
		????????	?????????

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	?????????	12.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	A+
????? ??????????????	???????????????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	2008
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

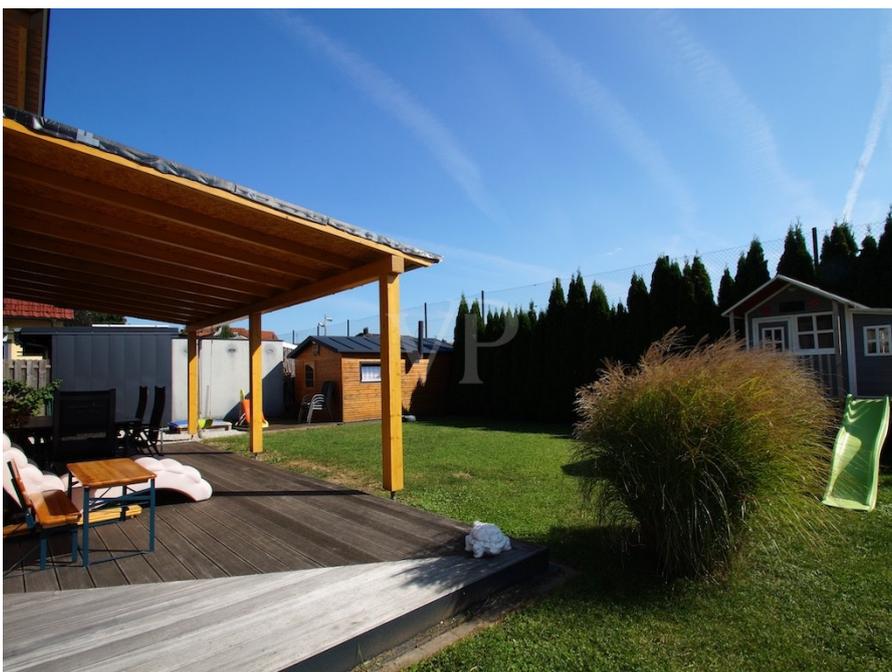
???????? ??: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ????????



???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ?????????



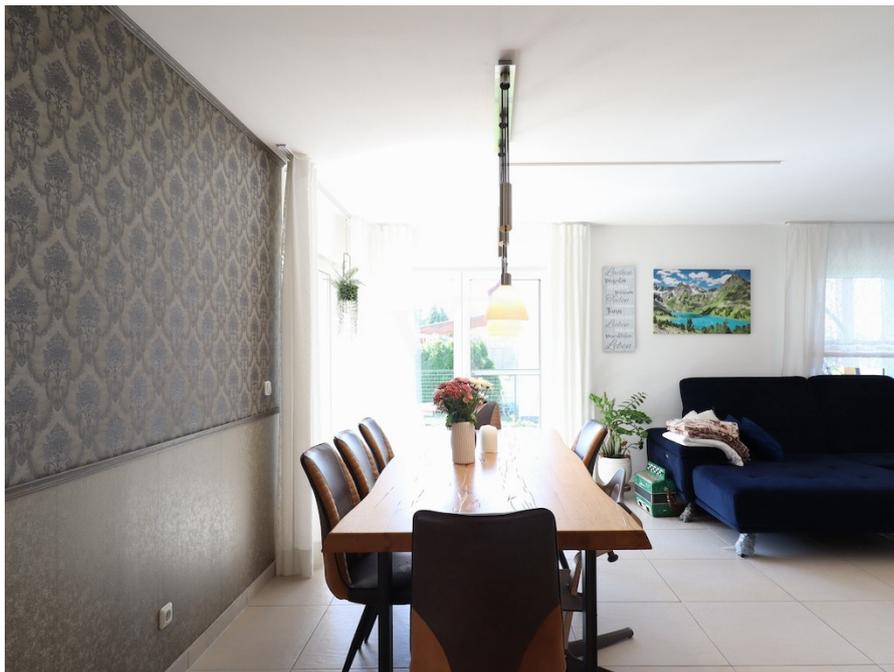
???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ?????????



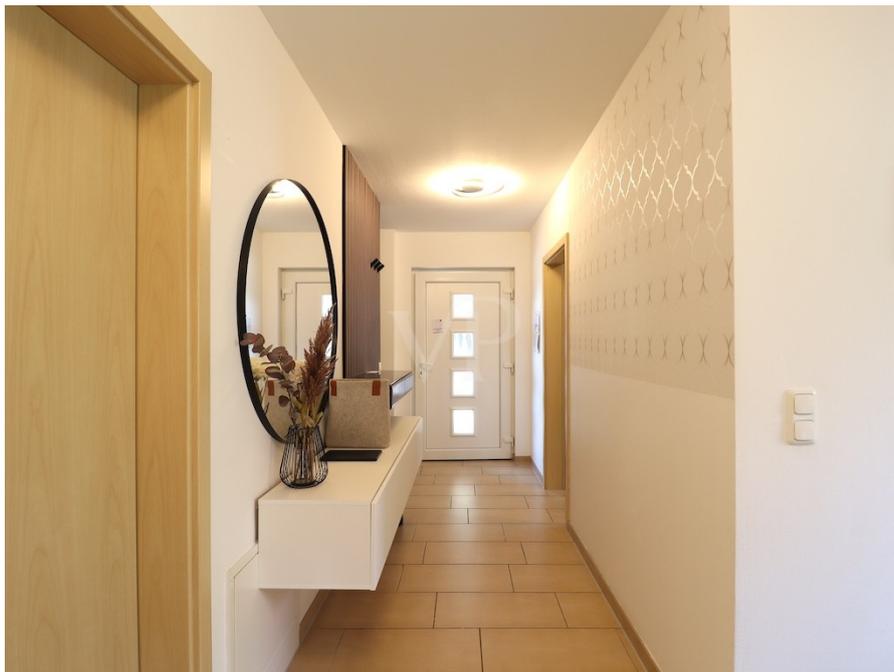
???????? ??: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ????????



???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ?????????



???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ?????????



???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?? ?????????





???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??? ?????? ???????????

\*\*\* Einzigartig in Lage - Ausstattung - Energieeffizienz \*\*\* Modernes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit gehobener Ausstattung und komfortabler Raumaufteilung auf zwei Wohngeschossen, überdachte Terrasse, Gartenhaus mit Sauna und Dusche sowie großer Doppelgarage mit Dachspeicher und angelegtem, uneinsehbarem Gartengrundstück in idyllischer Lage Reichertshofen - Ortsteil Winden am Aign. Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn-Essbereich mit offener Küche, welcher den Mittelpunkt des Objekts darstellt. Die vielen bodentiefen Fenster bzw. Terrassentüren sorgen für eine schöne Belichtung sowie herrlichen Sonneneinfall und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse und dem großzügig angelegten Garten. Schöne sonnige Stunden lassen sich hier wunderbar verbringen. Ein Gäste-WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Elternschlafzimmer, die beiden Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit zwei Waschtischen, Badewanne, bodenebener Dusche, Bidet und WC befinden sich im Obergeschoss des Hauses. Eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdkollektoren ermöglicht einen niedrigen Energieverbrauch und schafft auf zeitgemäßer Weise stilvolles und nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau.

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

????????????????? ??? ??????????

- moderne Holzständerbauweise Fa. Drevo Haus GmbH
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Fliegengitter
- Fliesen- und Laminatböden
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- lichtdurchflutetes und großzügiges Wohn- und Esszimmer
- exklusive, moderne Einbauküche von Nolte mit Induktionsherd
- helle Schlafräume
- Tageslichtbad mit zwei Waschtische, Badewanne, bodenebene Dusche, Bidet und WC
- separates Gäste-WC
- Schwedenofen
- Gartenhaus mit Sauna und Dusche
- separater Geräteschuppen
- großzügiger, nicht einsehbarer Garten
- verlegtes Begrenzungskabel für Rasenmäher Roboter inkl. Mähroboter
- überdachte Terrasse mit Bangkirai Terrassendielen
- Regenwasser-Zisterne (3,5 Liter)
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdkollektoren
- Doppelgarage (7 x 8 m) mit großem Dachspeicher und großer Einfahrt

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt liegt idyllisch in einer Sackgasse in der Marktgemeinde Reichertshofen - Ortsteil Winden am Aign, mit hoher Wohnqualität und hervorragender Infrastruktur. Die ruhige Lage mit ländlichem Charakter ist ideal für Familien geeignet. Für Pendler ist die infrastrukturstarke Lage ebenfalls interessant, dank der nahegelegenen Autobahnauffahrt A9 sowie den Bundesstraßen B300 und B13, als auch dem Bahnhof Baar-Ebenhausen. Die ca. 15 km entfernten Städte Ingolstadt und Pfaffenhofen sind zudem schnell zu erreichen. Die Marktgemeinde Reichertshofen selbst liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht alle Besorgungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Bäcker, Metzger, uvm. Die Kombination aus ländlicher Umgebung mit hervorragender Infrastruktur zeichnen die Lage dieser herrlichen Immobilie aus.

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 12.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24146408 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)