



Einfamilienhaus in Ruhelage

Mehrgenerationenhaus mit
separaten Anbau.

Wohnen – Arbeiten – oder Vermieten
in ruhiger Lage

Unterfeldstr. 2
85293 Reichertshausen – Steinkirchen

INHALT

01

Beschreibung und Lage

Informieren Sie sich über die einzigartige Lage des Anwesens...

02

Daten im Überblick

Wichtige Daten zum Objekt an sich...

03

Ausstattung

Hier wird die bereits vorhandene Ausstattung aufgezeigt...

04

Sonstige Angaben

Alles, was sonst noch von Bedeutung wäre...

05

Bildergalerie

Bilder sagen oft mehr als Worte...

06

Kontakt

Sie haben ein weitergehendes Interesse?
Dann erhalten Sie hier die erforderlichen
Kontaktdaten.

BESCHREIBUNG UND LAGE

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit einem zusätzlichen Anbau, welcher vielfältig als eigener Businessbereich oder zur externen Vermietung genutzt werden kann. Das ca. 351 qm (ca. 237qm Wfl.) große Anwesen, liegt auf einem sehr ruhig gelegenen ca. 992 qm großem Grundstück innerhalb einer Sackgasse. Das ländlich geprägte Steinkirchen ist ein Ortsteil von Reichertshausen und bietet zu allen Verkehrsanbindungen kurze Wege. Die Lage ist dahingehend exponiert, dass in ca. 80 Meter

Luftlinie ein neu erbauter Kindergarten inkl. Kita und in ca. 200 Meter die Grundschule erreichbar ist. Zusätzlich ist in nur ca. 3 km Entfernung die S-Bahn nach München inklusive Regionalbahnanbindung zu erreichen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in einem Umkreis von nur ca. 3-5 km.

Das Objekt ist bereits energetisch mit einem Vollwärmeschutz, Dachspeicherdämmung, modernen Kunststofffenstern, Solaranlage zur Wasser-

erwärmung und einer 6 KW Photovoltaikanlage versehen. Zusätzlich ist ein kleiner Schwedenofen im Wohnzimmer verbaut und der Kamin hierfür entsprechend umgebaut.

Das Urgebäude wurde 1974 in massiver Ziegelbauweise erbaut und der Anbau wurde im Jahr 2000 ebenfalls in Ziegelbauweise neu erstellt. Im Haus sind z.T. moderne Fliesenböden sowie Parkettböden verlegt.



Qualitativ hochwertiger Ziegelbau, welcher mit einem Anbau erweitert wurde und bereits energetische Sanierungen beinhaltet.

Die elektrischen Leitungen wurden im Bestandsbau z.T. mit neuen Leitungen erneuert. Das Objekt befindet sich auf einem südlich ausgerichteten Gelände mit leichter Hanglage. Die nahezu ideale Kombination zwischen Wohnen und Business zeichnet das angebotene Objekt im Besonderen aus und bietet für unterschiedlichste Kombinationen hieraus, den passenden Standort.

Kaufpreis

870.000,-- €

(pro qm nur ca. 3.670,-- €)



Bestandsbau mit 5 individuell zu gestaltenden Räumen (zzgl. Küche, Bad, Vorratsraum, Kellerraum, Waschküche) sowie einem Anbau mit weiteren 6 Räumen



Auf Wunsch zwei Schlafzimmer



Zwei Badezimmer inkl. WC und 1 gesondertes WC im Anbau



— Der direkte Kontakt zum Besichtigungstermin Tel. +49 (0) 8137 998 65 13 —

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar nach Vereinbarung
Objektanschrift	Unterfeldstr. 2, 85293 Steinkirchen
Grundstücksfläche	ca. 992 qm
Objektart	Einfamilienhaus mit zusätzlichen Anbau
Wohnfläche / Nutzfläche / Gesamt	ca. 237 m ² / ca. 114 m ² / ca. 351 m ²
Aktuelle Nutzung	Wohnen (ca.117qm) und Gewerbe (ca. 120 m ²)
Heizungsart	Regelmäßig gewartete Ölheizung
Stellplatzart	Garage zzgl. Carport und Anhänger-carport
Baujahr	Bestandsbau 1974/Anbau 2000
Zustand	Gepflegt und z.T. umfangreich saniert
Keller	Teilunterkellert mit Vollgeschoßanteil
Endenergieverbrauch	104 kWh/(m ² ·a) /lt. akt. Energieausweis
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Fenster	Kunststoff 2-Fachverglasung tlw. Rollläden
Käuferkosten	Kaufnebenkosten werden vom Käufer Getragen.

Das Objekt befindet sich in einer Ruhelage innerhalb einer Sackgasse. In kurzer Entfernung befinden sich der örtliche Kindergarten wie auch eine Grundschule. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur ca. 3 km entfernt.

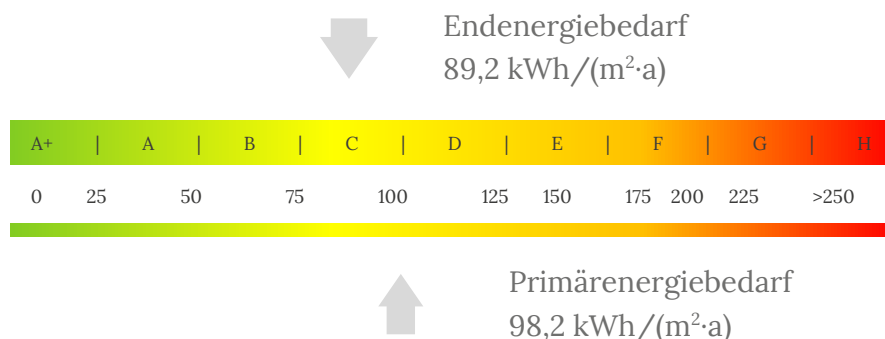
AUSSTATTUNG

Zimmer:

1. Die Zimmer sind in einem gepflegten Zustand,
 2. Böden z.T. mit modernen Fliesen, Parkett, Vinyl und Lamiat belegt.
 3. Fenster in Kunststoff Weiss mit dreifach Thermopenverglasung.
 4. Bäder in Standardausführung
1. Moderne in 2020 neu erstellte Markenküche
 2. Markengeräte von Siemens-Bosch
 3. Strapazierfähiger neu verlegter Vinylboden.
 4. Großer Vorratsraum an Küche anschließend

Küche:

Energiebedarf:



CO₂-Emission 27,7 [kg/(m²·a)]

Hinweise:

1. Energieausweis wurde bei den umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahme erstellt.
2. Das Objekt besitzt einen Vollwärmeschutz.
3. Die verbauten Kunststofffenster haben eine Dreifachverglasung inkl. Thermopenglasscheiben.



Kaufpreis Küche:

Im Kaufpreis enthalten



— Der direkte Kontakt zum Besichtigungstermin Tel. +49 (0) 8137 998 65 13 —

SONSTIGE ANGABEN

**Für dieses Objekt
sind keine
gesonderten
Maklergebühren zu
entrichten.**

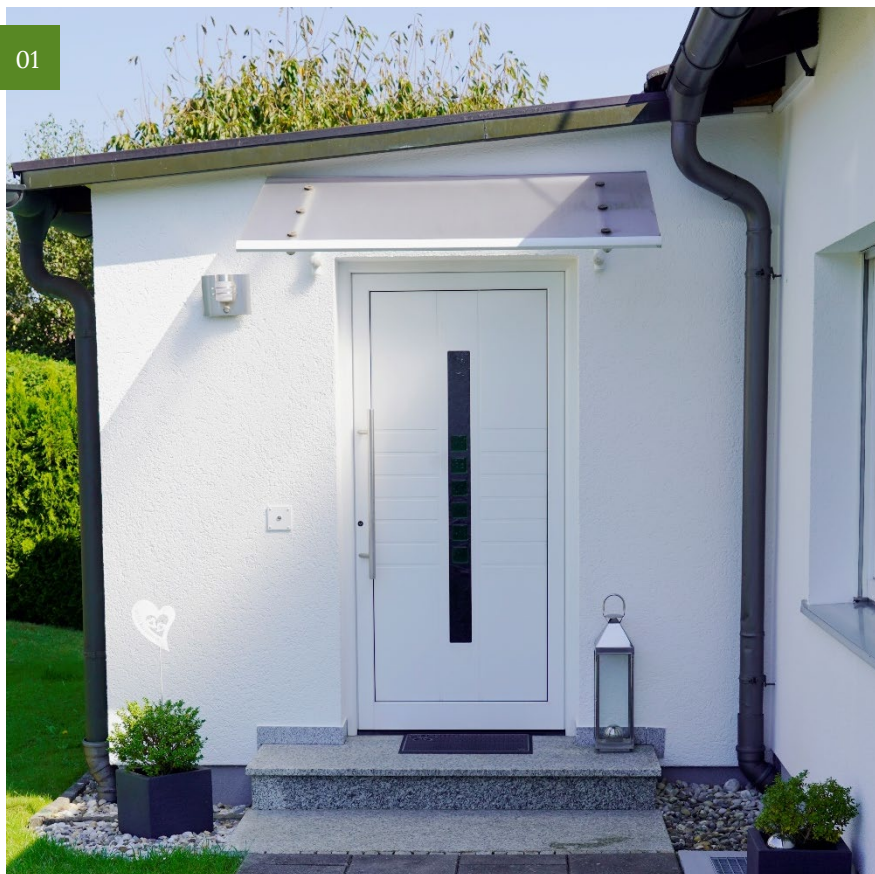
Alle nötigen Besorgungen vom Einkauf bis zur medizinischen Versorgung befinden sich im Umkreis von ca. 3-5 km Entfernung zum Objekt. Auf dem Grundstück sind keine Altbestände an stehenden Bäumen vorhanden.

Eine Übernahme des Objektes wird kurzfristig nach erfolgter Zahlungsabwicklung bzw. gerne auch nach Absprache zugesichert. Eine Photovoltaikanlage wie auch eine Solaranlage für die

Wassererwärmung reduzieren die laufenden Kosten nachhaltig. Im Jahr 2021 wurde die Fassade mit neuer Silikatfarbe gestrichen. Der Anbau kann entweder, z.B. als Büro, Homeoffice oder als getrennt vermietbare Einheit Verwendung finden.



01



02



03



01. Separater Anbau für Wohnen und Arbeiten

02. Repräsentativer Hauseingang

03. Großzügiges Anwesen in ruhiger Lage

04. Heller Wohnbereich mit Wohlfühlatmosphäre

05. Gepflegte Immobilie mit viel Freiraum

06. Garage, Carport und zusätzlicher Stellplatz

— Der direkte Kontakt zum Besichtigungstermin Tel. +49 (0) 8137 998 65 13 —

04



05



06



— Verkäuferkontakt: info@veka-online.de und +49 (0) 8137 / 998 65 13 —



07



08

**07. modernisiertes
Badezimmer im
Erdgeschoß**

**08. Einladender
Eingangsbereich**

**09. Separater
Gebäudeteil mit vielen
Nutzungsmöglichkeiten**

**10. Großzügige
Raumaufteilung**



09



10

— Der direkte Kontakt zum Besichtigungstermin Tel. +49 (0) 8137 998 65 13 —

11



12



**11. Ideal für Homeoffice
und Selbstständigkeit**

**12. Eigenständiger Bereich
mit flexibler Nutzung**

**13. Sonniger Garten mit
viel Privatsphäre**

**14. Perfekt für
Familienfeste und
entspannte
Sommerabende**



13



14

— Verkäuferkontakt: info@veka-online.de und +49 (0) 8137 / 998 65 13 —

15



16



**15. Gemeinsamer
Mittelpunkt für Familie
und Gäste**

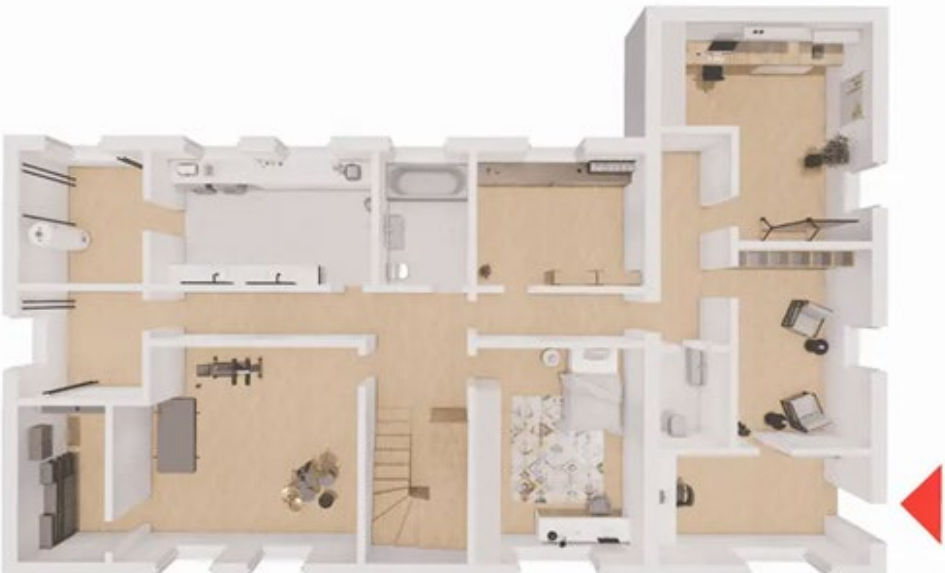
**16. Behagliche Wärme
durch einen
Schwedenofen.**

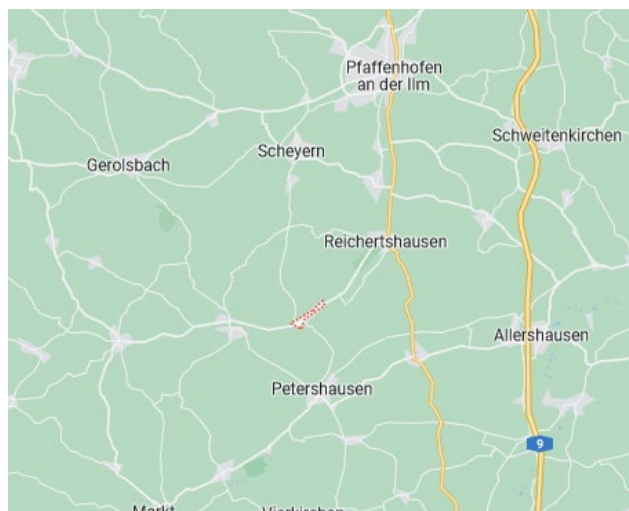
**17. 992 qm Grundstück mit
vielfältigen Möglichkeiten**



17

— Der direkte Kontakt zum Besichtigungstermin Tel. +49 (0) 8137 998 65 13 —





Lage – Lage – Lage

- ca. 3 km zur S2 München
- ca. 40 km nach München
- ca. 40 km nach Ingolstadt
- ca. 40 km nach Augsburg
- ca. 12 km nach Pfaffenhofen a.d.Ilm
- ca. 3 km zum nächsten Arzt
- ca. 3 km zu verschiedenen Supermärkten
- ca. 3 km zum Waldkletterpark
- ca. 3 km zur Minigolfanlage
- ca. 15 km zur A9
- ca. 80 m zum Kindergarten
- ca. 200 m zur Grundschule

Ihr neues Domiziel

Herr Kaschak

Tel. +49 (0) 8137 / 998 65 13

Fax +49 (0) 8137 / 92851

E-mail: info@mental4you.de

Verkäuferkontakt

Verkauf von Privat ohne Immobilienmakler

Hinweis: Alle im Exposé gemachten Angaben verstehen sich ohne Gewähr und Garantie.