

85293 Reichertshausen

Spektakuläres u. luxuriöses Anwesen mit Pool & Wellnessbereich auf Parkgrundstück Nahe München



Kaufpreis
3.190.000 €

Wohnfläche
850 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	443 m²
Wohnfläche	850 m²
separate WCs	3
Zimmer	12
Kellerfläche	189 m²
Terrassen	1
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	5
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	8.306 m²
vermietbare Fläche	1293.0

Preise & Kosten	
Kaufpreis	3.190.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19% gesetzl. MwSt.

Ausstattung	
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Dachboden	ja
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz Tief-Garage
Wellnessbereich	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S
Räume veränderbar	ja

Zustand	
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-06-17
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	48.19

Objekt-Titel

.....
Online-ID:
XRCCLYNS
.....
Objekt-Nr.:
DB.4814
.....

Spektakuläres u. luxuriöses Anwesen mit Pool & Wellnessbereich auf Parkgrundstück Nahe München

Lage-Beschreibung

Reichertshausen an der Ilm – Ein Lebenswerter Ort im Herzen Bayerns

Dank seiner zentralen Lage zwischen den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren München und Ingolstadt, ist Reichertshausen an der Ilm ideal über die Bahn, die Bundesstraße B13 und die nahe gelegene Autobahn A9 erreichbar. Die Einwohnerzahl beträgt rund 5.000.

Einkaufsmöglichkeiten:

Diverse Supermärkte wie Edeka, Rewe und Aldi sowie kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien und Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf in Naher Distanz umfassend ab.

Bildung und Betreuung:

Die Grundschule Reichertshausen bietet eine solide Grundbildung, während die Mittelschule weiterführende Bildungsmöglichkeiten eröffnet.

Kindergärten und Kinderkrippen sorgen für eine altersgerechte Betreuung.

Gesundheitsversorgung:

Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte sowie eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Erholung:

Die reizvolle Landschaft rund um Reichertshausen bietet zahlreiche Wander- und Radwege, einen schönen Park sowie verschiedene Sportvereine. Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen wie Theateraufführungen und Konzerte bereichern das lokale Freizeitangebot.

Golfmöglichkeiten:

Golfbegeisterte finden in der Nähe zwei attraktive Golfplätze. Den Golfclub Reichertshausen e.V. sowie den Golfclub Schloss Reichertshausen.

Sportangebote:

Neben Tennis bietet die Reitanlage Schloss Reichertshausen auch Reitmöglichkeiten. Zahlreiche weitere Sportarten können ebenfalls ausgeübt werden.

Geschichtlicher Hintergrund:

Reichertshausen blickt auf eine lange Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Ursprünglich Teil des Herzogtums Bayern, hat die Gemeinde zahlreiche historische Ereignisse erlebt.

Kulturelles Leben:

Trotz ländlicher Lage bietet Reichertshausen ein lebendiges kulturelles Leben mit Dorffesten, Konzerten, Theateraufführungen und kulturellen Festivals, die von Einheimischen und Besuchern geschätzt werden.

Natur und Umgebung:

Die malerische Natur um Reichertshausen lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Reiten und Spaziergehen ein. Die umliegenden Wälder, Felder und Seen sind beliebte Ziele für Naturliebhaber.

Tradition und Brauchtum:

Die Gemeinde pflegt traditionelle Veranstaltungen und Bräuche wie das Maibaumaufstellen und verschiedene religiöse Feste, die tief in der bayerischen Kultur verwurzelt sind.

Gastronomisches Angebot:

Gemütliche Gasthäuser, Biergärten und Restaurants in und um Reichertshausen bieten traditionelle bayerische Küche sowie internationale Spezialitäten. Hier kann man regionale Köstlichkeiten genießen und die bayerische Gastfreundschaft erleben.

Verkehrsanbindung:

Reichertshausen ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Reichertshausen liegt auf der Bahnstrecke München–Treuchtlingen zwischen München und Ingolstadt. Es verkehren stündlich Regionalbahnen. Busse verbinden die umliegenden Städte und Gemeinden. Mit dem Auto ist Reichertshausen über die Autobahn A9 und die Bundesstraßen B13 und B300 gut zu erreichen.

Petershausen (S2):

Ca. 8 km entfernt liegt Petershausen mit guter Anbindung an die S-Bahnlinie S2.

Hauptbahnhof München:

Ca. 50 km entfernt bietet der Hauptbahnhof München eine breite Palette an nationalen und internationalen Verbindungen.

Flughafen München Franz-Josef Strauß:

Nur ca. 35 km entfernt. Fahrtzeit etwa 35 Minuten mit dem Auto über gut ausgebauten Autobahnen. Regelmäßige Busverbindungen und direkte S-Bahn-Verbindungen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Autobahnanschluss A9:

Nur ca. 15 km entfernt, ermöglicht bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Autobahnnetz.

Gesamtkilometeranzahl nach München:

Mit einer Fahrstrecke von ca. 40 km mit dem PKW gelangen Sie schnell und unkompliziert in die pulsierende Metropole München, wo Sie weitere vielfältige kulturelle, gastronomische und berufliche Möglichkeiten genießen können.

Ausstattungs-Beschreibung

- Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Wintergarten und Terrassenzugang, sowie eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche und Bad. Der Wellnessbereich mit Schwimmbad, Küche/Bar, Möglichkeiten für Fitness sowie Orangerie bieten Zugang zur weiteren, großen Terrasse zum Innenhof.

- Obergeschoss:

Masterbad en suite, Kinderbad, Gäste-WC, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer und eine große Bibliothek oder Arbeitsbereich.

Die Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Obergeschoss sorgt für Komfort, kombiniert mit edlen Bodenbelägen aus Marmor, Granit und Ahornparkett. Ein Kachelofen aus dem oberösterreichischen Schloss Hall im Wohnzimmer verleiht diesem Raum besonderen Charme.

- Dachgeschoss:

Galerie mit Studioraum und Duschbad, flexibel nutzbar als Arbeits- oder Gästebereich.

- Untergeschoss:

Reichlich Stauraum, 6 Stellplätze in der Tiefgarage, 5 Kellerräume sowie Heizungs- und Technikräume.

- Sicherheitsausstattung:

Video-Gegensprechanlage, Alarmanlage, funkgesteuertes Sektionaltor und direkter Hauszugang von der Tiefgarage.

Eine einzigartige Vielzahl luxuriöser Ausstattungsmerkmale sorgt für einen komfortablen und anspruchsvollen Lebensstil und bietet die Möglichkeit zur Nutzung sowohl privat als auch geschäftlich – ideal für Veranstaltungen, Geschäftstreffen oder Feiern.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo jeder Tag zu einem unvergesslichen Erlebnis wird und Sie den Luxus des Lebens in vollen Zügen genießen können. Dieses prachtvolle Anwesen bietet ein einzigartiges Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Refugium, einem Meisterwerk der Eleganz und des Komforts, umgeben von der bezaubernden Naturkulisse vor den Toren Münchens. Diese herausragende Immobilie verkörpert höchsten Lebensstil und wurde bis ins kleinste Detail geplant, um den Ansprüchen anspruchsvoller Käufer, die ein außergewöhnliches Wohnambiente suchen, gerecht zu werden.

Highlights des Anwesens:

- Panoramablick der Extraklasse:

Genießen Sie spektakuläre Ausblicke von Ihrem Anwesen aus über die malerische Landschaft. Diese atemberaubende Kulisse bietet Ihnen Ruhe eingebettet in eine unvergleichliche Naturschönheit.

- Exklusive Architektur und erstklassige Ausstattung:

Das Villenanwesen besticht durch seine zeitlose Eleganz und wurde mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail gestaltet. Von den edlen Bodenbelägen aus Marmor und Parkett bis hin zu den maßgefertigten Türen und Fenstern strahlt jeder Raum Luxus aus.

- Großzügige Wohnfläche:

Ca. 850 m² Wohnfläche und 443 m² Nutzfläche bieten ausreichend Platz für Entspannung und Repräsentation.

- Willkommen in Ihrer privaten Wellnessoase:

Schwimmhalle mit Überlaufbecken, Gegenstromanlage, Massagedüsen und Whirlpool.

- Orangerie:

Ein stilvoller Raum mit offenem Kamin, Fußbodenheizung und Glasfronten – perfekt für Feiern oder Geschäftstreffen.

- Bar-Kochbereich:

Integrierte LED-Beleuchtung, hochwertige Einbauten und moderne Geräte.

- Idyllisches großes Grundstück:

Über 8.306 m² Grundstück mit Obstbäumen, Wiesen, Sommerpavillon und Gartenhaus.

- Raumangebot und Ausstattung:

12 Zimmer, 3 Küchen, 5 Bäder, 3 WC's: Ideal für Familien, Gäste und/oder repräsentative Anlässe.

- Hochwertige Ausstattung:

Bulthaup-Küche, Kassetten Türen, Holz-Sprossenfenster, Deckenstuckleisten und maßgefertigte Einbauten erfüllen höchste Ansprüche.

Weitere Besonderheit stellen die geringen monatlichen Unterhaltungskosten dar. Diese belaufen sich nach vorliegenden Unterlagen auf ca. 2.000,-€.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 48.19 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Ihr Ansprechpartner:
Daniel Blanz
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460
E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde
Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 2,38% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.

Impressionen





