



**STEINGER**  
HAUSBAU GMBH



## Doppelhaushälfte für Familien mit viel Platzbedarf

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Ingolstadt

# Doppelhaushälfte für Familien mit viel Platzbedarf

## OBJEKTADRESSE

---

85084 Reichertshofen

## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Steininger**

Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975

E-Mail: [info@steininger-hausbau.de](mailto:info@steininger-hausbau.de)

## ECKDATEN

---

Landkreis: Pfaffenhofen an der Ilm

Bundesland: Bayern

Baujahr: 2025

Wohnfläche: 117 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 131 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 538 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Badezimmer: 1

Gäste WC: 1

Garage: 2 Stellplätze

**Kaufpreis: 685.900 EUR**

**Besonderheiten:**

Garten, Luft-/Wasserwärmepumpe

## LAGE

---

Winden am Aign ist ein Ortsteil der Gemeinde Reichertshofen im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen. Der ruhige und beschauliche Ort wurde erstmalig um 1200 urkundlich erwähnt und liegt oberhalb des Kernortes Reichertshofen, verkehrsgünstig optimal in der Nähe der A 9, der B 300 und der Bahnstrecke nach München bzw. Nürnberg. Die umliegenden Gemeinden bieten eine bestmögliche Nahversorgung von Kindergärten und -krippen, Grundschule, Arztpraxen, lokale Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Einheimische wie Besucher schätzen zudem die idyllische Lage in der Hopfenregion Holledau. Die Fahrtzeit zu den Firmen Audi und Airbus in Ingolstadt und Manching beträgt etwa 10 Minuten.

# BESCHREIBUNG

---

Natürliches und modernes Äußeres und die klare Gestaltung des Doppelhauses verbindet Funktionalität mit Design. Unser Architektenhaus lässt Ihre Träume Wirklichkeit werden.

Die weiße Putzfassade wird kombiniert mit großen Fensterelementen und wahlweise mit farblich abgesetzten Flächen oder Flächen mit Holzschalung, wodurch ein natürliches und modernes Äußeres entsteht.

Im Erdgeschoss gelangt man von der Diele aus in den offen gestalteten Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Der gemütliche und weitläufige Wohnraum schließt sich unmittelbar an und wird durch eine zweite Terrasse komfortabel erweitert.

Durch die großen Fenster-Türelemente wird der kombinierte Wohn-Essbereich optimal belichtet. Die separate Küche, der Hausanschlussraum und ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Im Obergeschoss befinden sich zwei behagliche Kinderzimmer und das schicke Familienbad mit großzügiger Dusche und Badewanne. Besonders komfortabel ist der helle Ankleideraum, der dem gemütlichen Elternschlafzimmer angegliedert ist.

Das Grundstück mit unserem Doppelhaus liegt in einer verkehrsberuhigten und kinderfreundlichen Wohngegend in Winden am Aign. Hier pflegt man noch den Kontakt zum Nachbarn und trifft sich auf den Spielplätzen in der Nähe.

Kindergärten und -krippen, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe in umliegenden Gemeinden. Über die Landstraße oder die A9 erreichen Sie Ingolstadt und Manching in nur 10 km.

Unsere Doppelhaushälfte wird bezugsfertig übergeben und überzeugt durch eine klimafreundliche und energieeffiziente Holzständerbauweise. Der Einsatz von ökologischen und natürlichen Bauelementen verschafft ein einmaliges Raumklima. Durch die Kombination einer Luft-/Wasserpumpe mit einer Photovoltaikanlage mit Energiespeicher ist die Versorgungssicherheit unabhängig fossiler Brennstoffe wie z. B. Öl oder Gas gewährleistet. Das gesamte Haus erhält das QNG Zertifikat für das ein Förderkredit von 150.000 EUR je Haushälfte in Anspruch genommen werden kann. Die aktuellen Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der



# AUSSTATTUNG

---

Haus 2: Wir bieten Ihnen ein Rundum-Sorglos-Paket. Von der individuellen Vorplanung durch unseren Architekten, behördliche Genehmigungsverfahren über Bodenplatte begleiten wir gemeinsam die gesamte Bauphase und Bauüberwachung bis zur Schlüsselübergabe.

Das hier angebotene Haus ist bereits mit einer sehr umfangreichen und hochwertigen Ausstattung ausgerüstet.

Folgende Ausstattungen und Leistungen sind u. a. bereits im Kaufpreis enthalten:

- Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion – QNG Ready (KFW 297/300)
- Verwendung von deutschen Markenprodukten (z.B. Viessmann, Grohe)
- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann)
- Fußbodenheizung
- 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- 1 Bad im Obergeschoss mit Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC
- Wand- und Bodenfliesen in den Bädern (nach Wahl)
- Bodenbelag in allen Räumen (nach Wahl)
- Festpreisgarantie (22 Monate)
- 5 Jahre Gewährleistung
- 50 Jahre Garantie auf Grundkonstruktion und Standsicherheit

Inklusive für Sie unser Leistungspaket mit

- Bauleistungsversicherung
- Inkludierte Architektenleistung (Architektenhaus)
- Bedarfsanalyse und detailliertes Angebot
- Bauantragsgespräch und Bauantragsplanung
- Vorabzugsplanung
- Ausstattungsberatung / Werkplanung
- Ausfüllen der Versorgungsanträge
- Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweiß)
- Statische Berechnungen für Ihr Traumhaus
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle

Änderungen am Grundriss sind möglich, bitte sprechen Sie uns an !

## SONSTIGES

---

Das angebotene Objekt ist ein gemeinsames Projekt mit der Bündenbender Hausbau GmbH. Die Visualisierungen zeigen Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Architektur. Bauen Sie nach Ihren Wünschen!

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Doppelhaushälfte inklusive Grundstück.

Der Kaufpreis pro Stellplatz beträgt 5.000 € und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen!

Provisionsfrei.

Optional:



### **DEKRA – der kompetente Partner in allen wichtigen Bauphasen.**

Mit dem DEKRA Siegel wird die Prüfung Ihres Bauvorhabens in allen wichtigen Bauphasen dargestellt.

- > DEKRA Sachverständige dokumentieren den Ausführungszustand Ihrer Immobilie in Vor-Ort-Begehungen
- > Die Beseitigung von eventuell festgestellten Baumängeln wird anhand einer Dokumentation nachgewiesen und durch die Bauleitung bestätigt.

**Weitere Informationen finden Sie unter:  
[www.dekra.de/immobilienqualitaet](http://www.dekra.de/immobilienqualitaet)**

# FOTOS

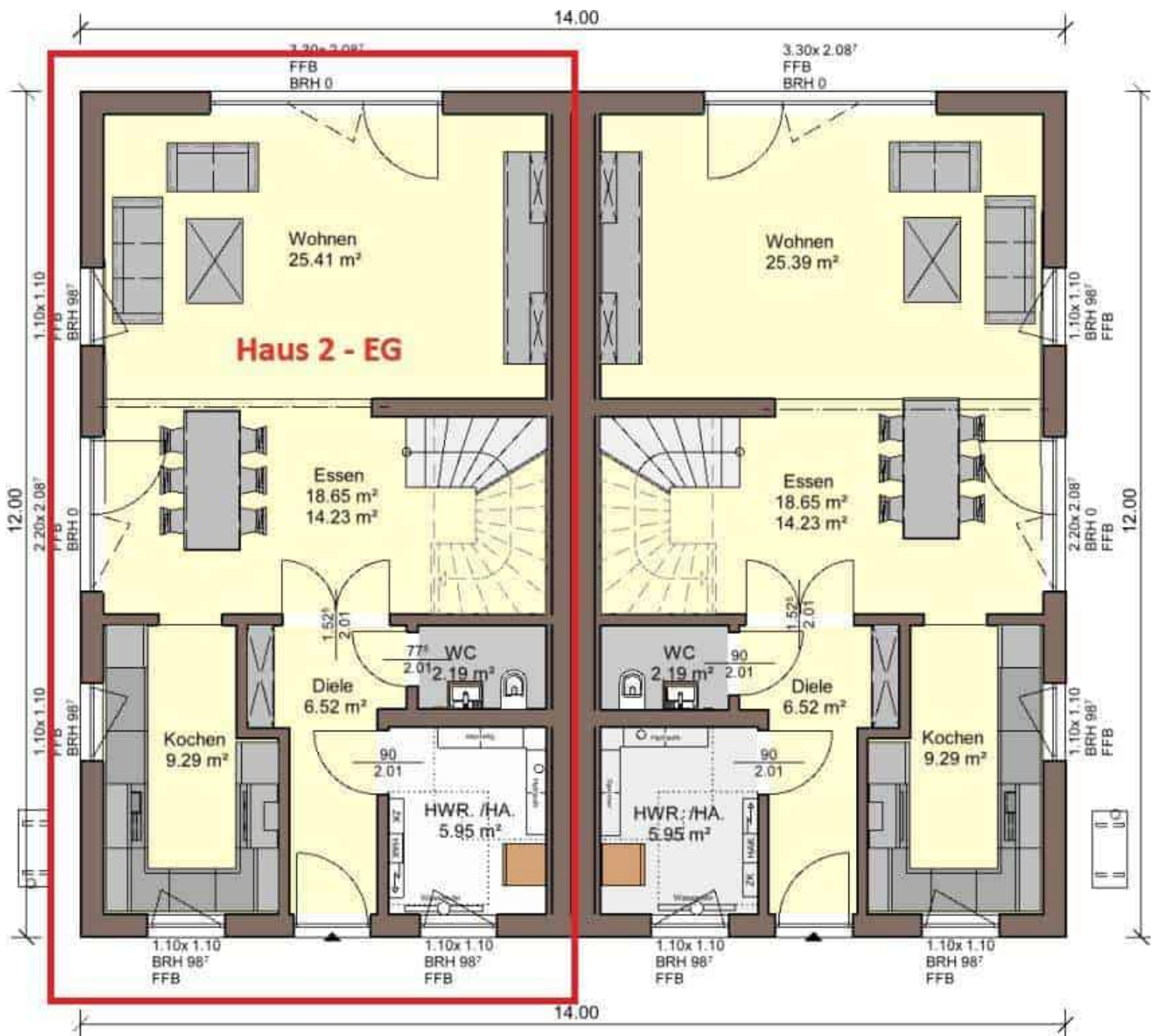
---



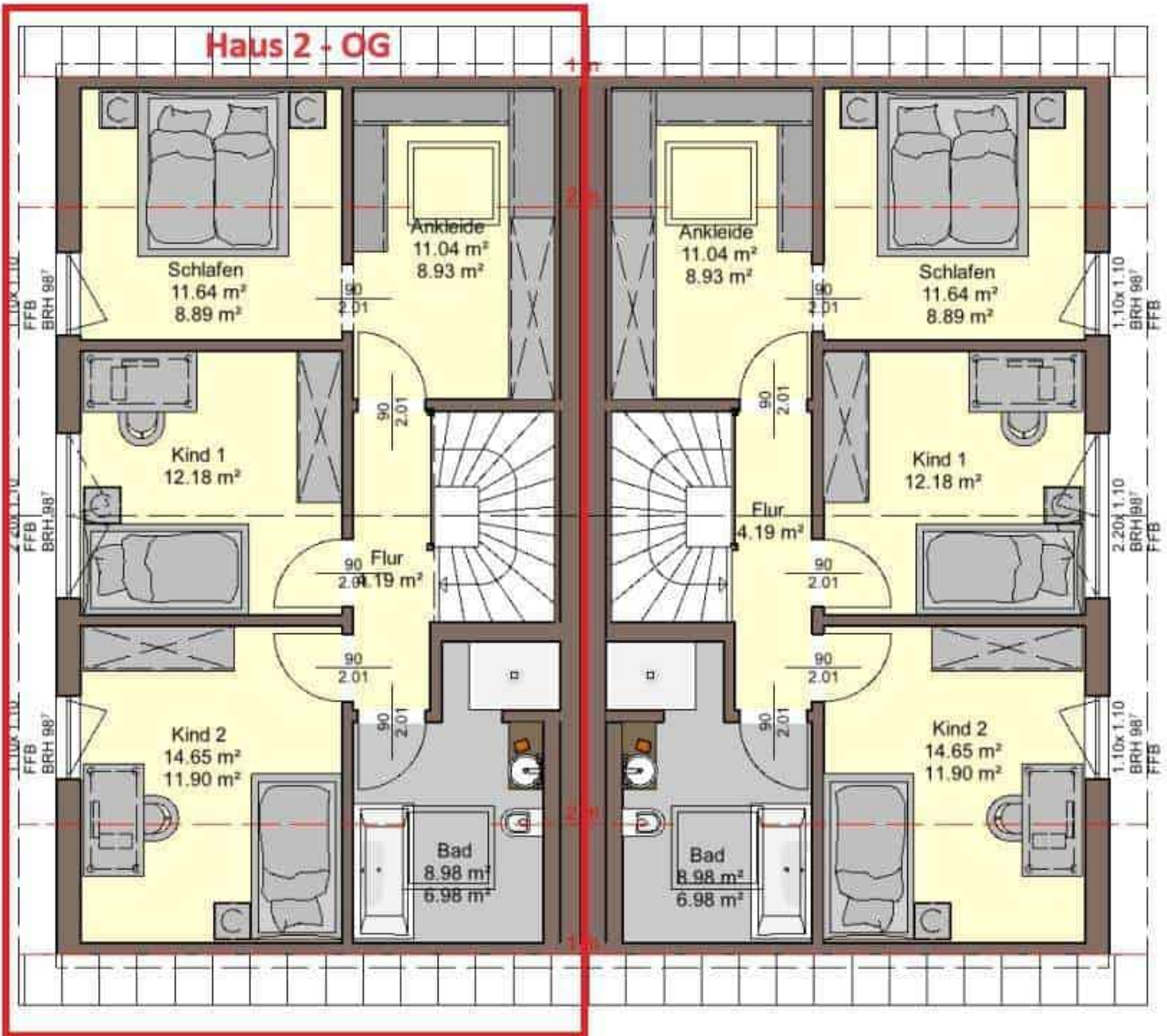




# GRUNDRISSE



# Haus 2 - OG



# RECHTLICHES

---

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.