

Exposé

Einfamilienhaus in Adelshofen

Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-338161

Einfamilienhaus

Verkauf: **848.000 €**

82276 Adelshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	725,00 m ²	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,42 m ²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage bietet auf 135 m² Wohnfläche und einem großzügigen 725 m² großen Grundstück alles, was das Herz begeht. Mit fünf Zimmern, einer großen Wohnküche mit Einbauküche und Speisekammer, großem Badezimmer und GästeWC, Terrasse und einem liebevoll angelegten Garten ist das Haus ideal für Familien. Genießen Sie entspannte Stunden auf der teilüberdachten Terrasse oder vor dem gemütlichen Kachelofen.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind nur wenige Kilometer entfernt – der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Lage am Ortsrand von Adelshofen als letztes Haus in einer Sackgasse nur Anwohnerverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Kilometern erreichbar. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar.

Das 1999 erbaute Einfamilienhaus in massiver Holzblock-Bauweise (Balkenstärke 16x22) überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung und hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 135 m² bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein schönes Zimmer nutzbar als Büro oder Kinderzimmer. Die große Wohnküche mit Einbauküche, sowie das Wohnzimmer und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die großzügige Küche ist mit einer modernen Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die Speisekammer direkt neben der Küche ist äußerst praktisch. Ein Gäste-WC befindet sich Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer, die als Rückzugsorte für die Familie oder Gäste dienen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und Tageslicht ausgestattet.

Eine Fußbodenheizung in allen Räumen im Erd- und Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

In den Wohnräumen wurde Eichenparkett verlegt.

In der Küche, im Eingangsbereich und im Bad wurden Fliesen verlegt.

Das Haus ist voll unterkellert.

Im Kellergeschoß mit 66 m² Nutzfläche finden Sie 3 Räume. In einem Raum ist die Heizanlage untergebracht.

Waschmaschinenanschluß im großen Kellerraum, sowie ein weiterer großer Kellerraum mit einer Infrarotsauna.

TV Empfang mit Satellit. Satellitenanschluß im Wohnzimmer, Eßzimmer und Schlafzimmer.

Der liebevoll angelegte eingewachsene Garten ist ein Highlight der Immobilie: Neben der großzügigen Terrasse gibt es im schönen Garten verschiedene Obstbäume und Beerensträucher.

Für Fahrzeuge stehen eine große Garage (ca. 85qm) mit elektrischen Tor, Stellplatz vor der Garage, ein Carport und 3 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Eine Photovoltaik Anlage auf dem Garagendach rundet das Angebot ab.

Das Haus ist ideal für Familien, die modernes Wohnen in ruhiger naturnaher Lage genießen möchten.

Ausstattung

Ausstattung und Highlights der Immobilie:

Fußbodenheizung: Angenehme Wärme in allen Wohnräumen für höchsten Wohnkomfort.

Zentraler Kachelofen der Firma Hark mit 14 kw: Gemütliche Abende im großzügigen Wohnzimmer.

Moderne Einbauküche: Hochwertige Geräte von Markenherstellern und viel Stauraum und ein großer SidebySide Kühl-Gefrierschrank – im Kaufpreis enthalten.

Energieeffizienz: eine Solaranlage mit 12 qm zur Warmwasserbereitung und Heizunterstützung, Nahwärme von 2023. Solarthermie mit neuer Steuerung aus 2025 reduzieren die Energiekosten nachhaltig. Unabhängig von Öl und Gas

Photovoltaikanlage 5,3 kWp - monatliche Einnahmen der Einspeisung bis 2028 momentan 234,- Euro.

Gartenparadies: Großzügiger, liebevoll angelegter Garten mit teilüberdachter Terrasse.

Schuppen für Gartengeräte und überdachter Holzlagerplatz für ca. 12 Raummeter.

Geräumige Garage mit Lagermöglichkeit im 1. Stock. Hebekran für bis zu 500 kg schwere Last vorhanden.

Familienfreundlich und auch tierfreundlich: Ruhige Lage am Ortsrand am Ende einer Sackgasse!

Diese Highlights unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie und machen sie zum perfekten Zuhause für Ihre Familie.

Momentan wird die Immobilie privisionsfrei ohne Makler angeboten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die ländliche Lage mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Durch die günstige Verkehrsanbindung sind Sie optimal vernetzt: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die B2 ist nur wenige Auto-Minuten entfernt. Zudem liegt der S-Bahnhof von Mammendorf nur 5 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach München und Augsburg. Die Lage verbindet idyllisches Wohnen mit urbaner Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Geräteschuppen und Holzlager



Weg zur Haustür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

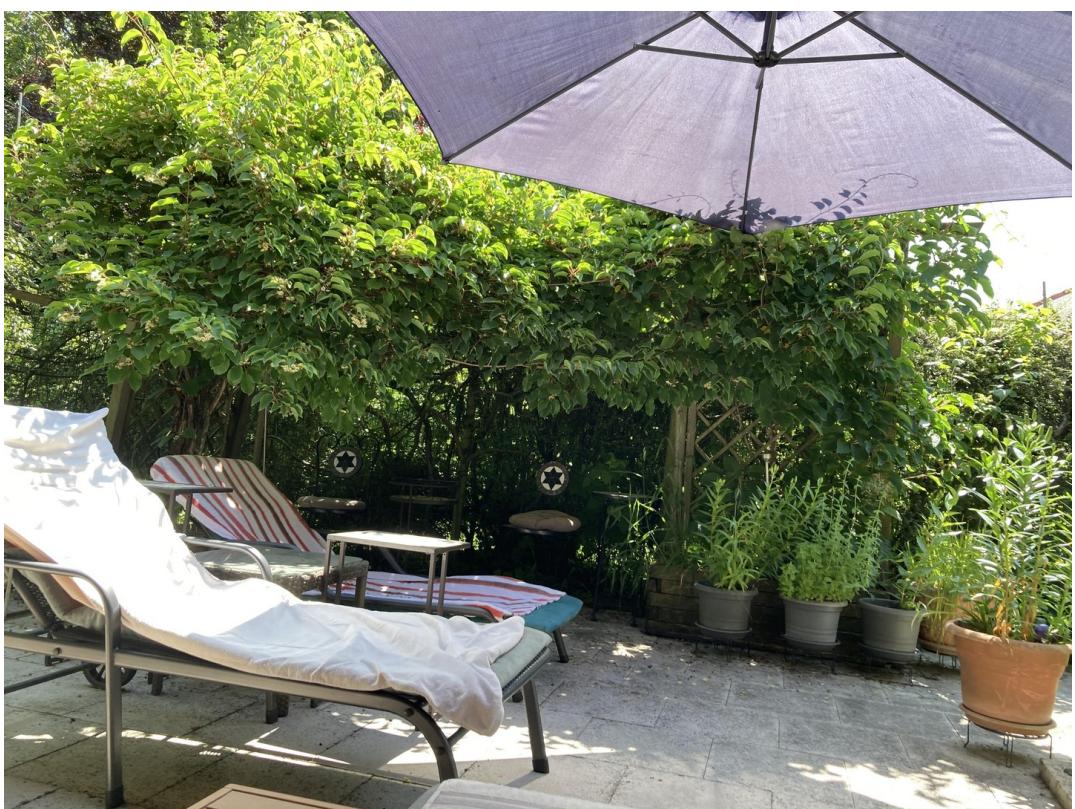
Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

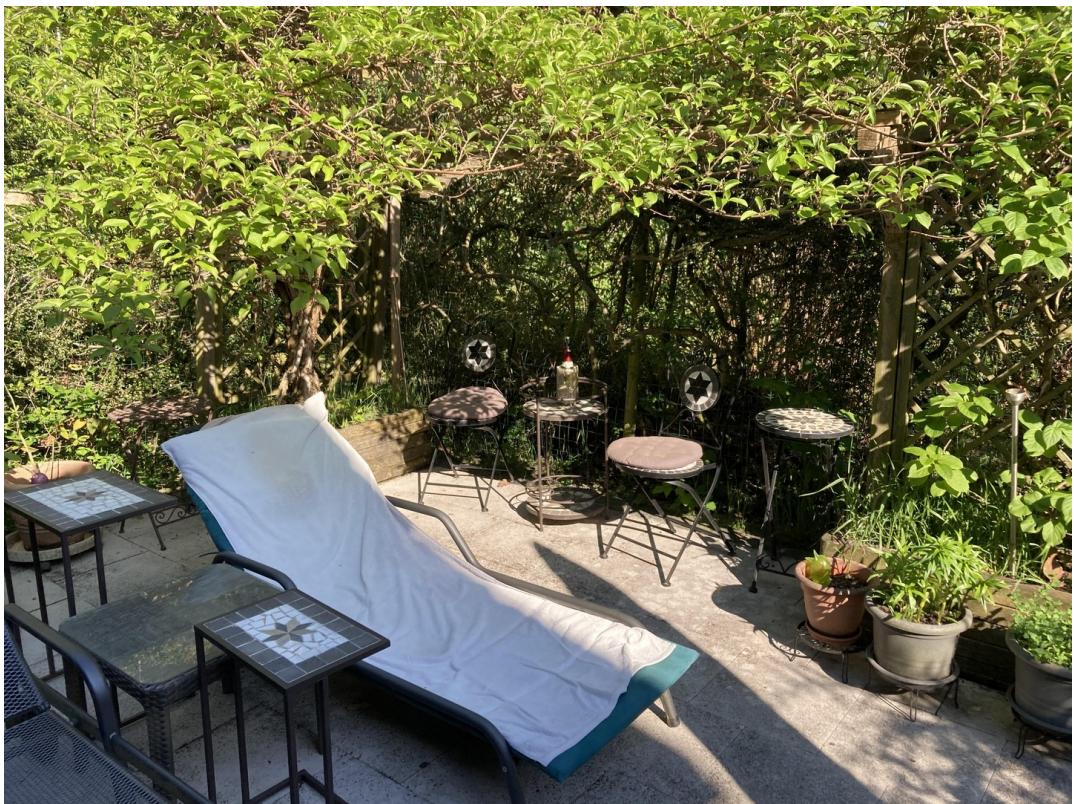


Terrasse

Exposé - Galerie



Schattige Laube, Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

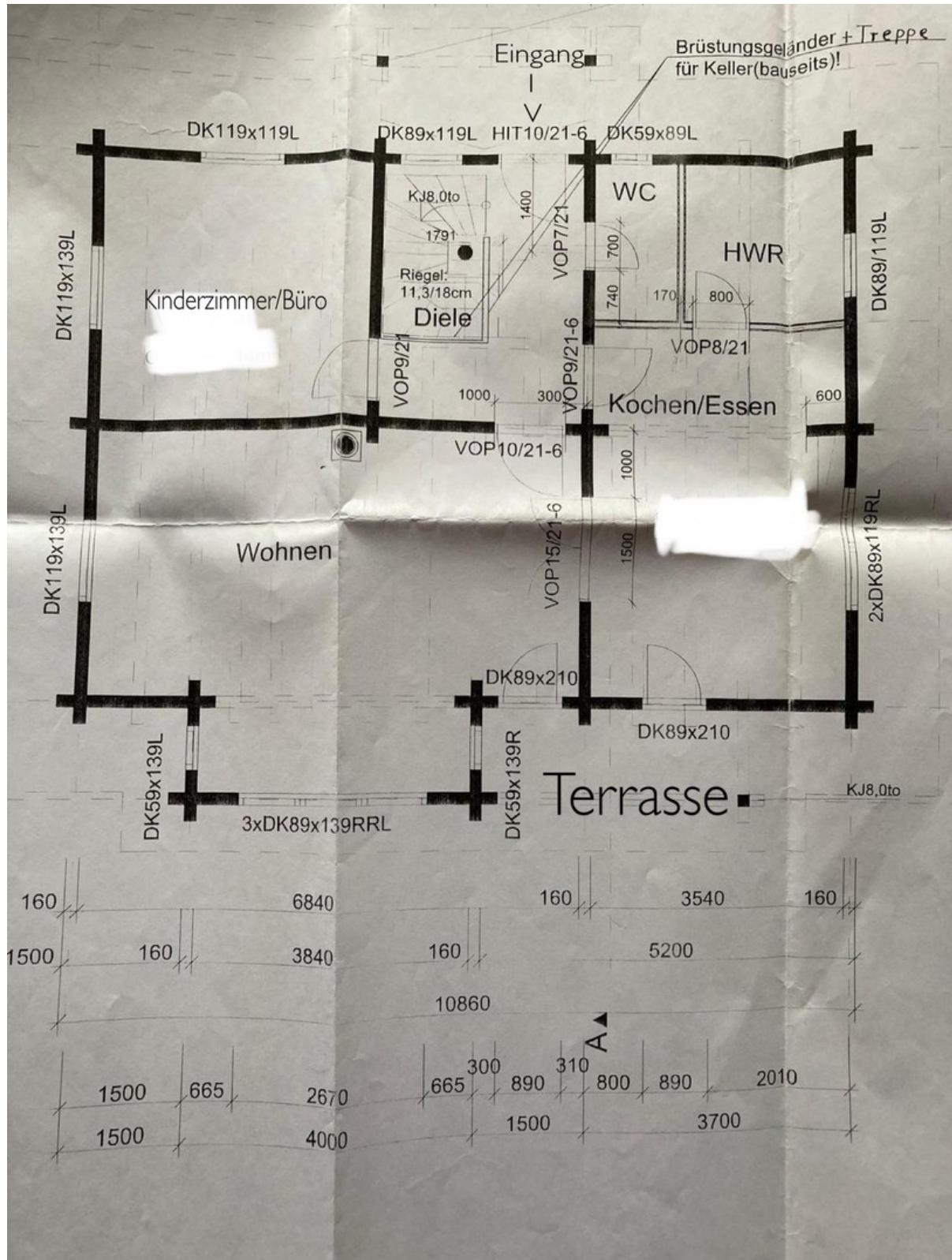


Infarotkabine im Keller

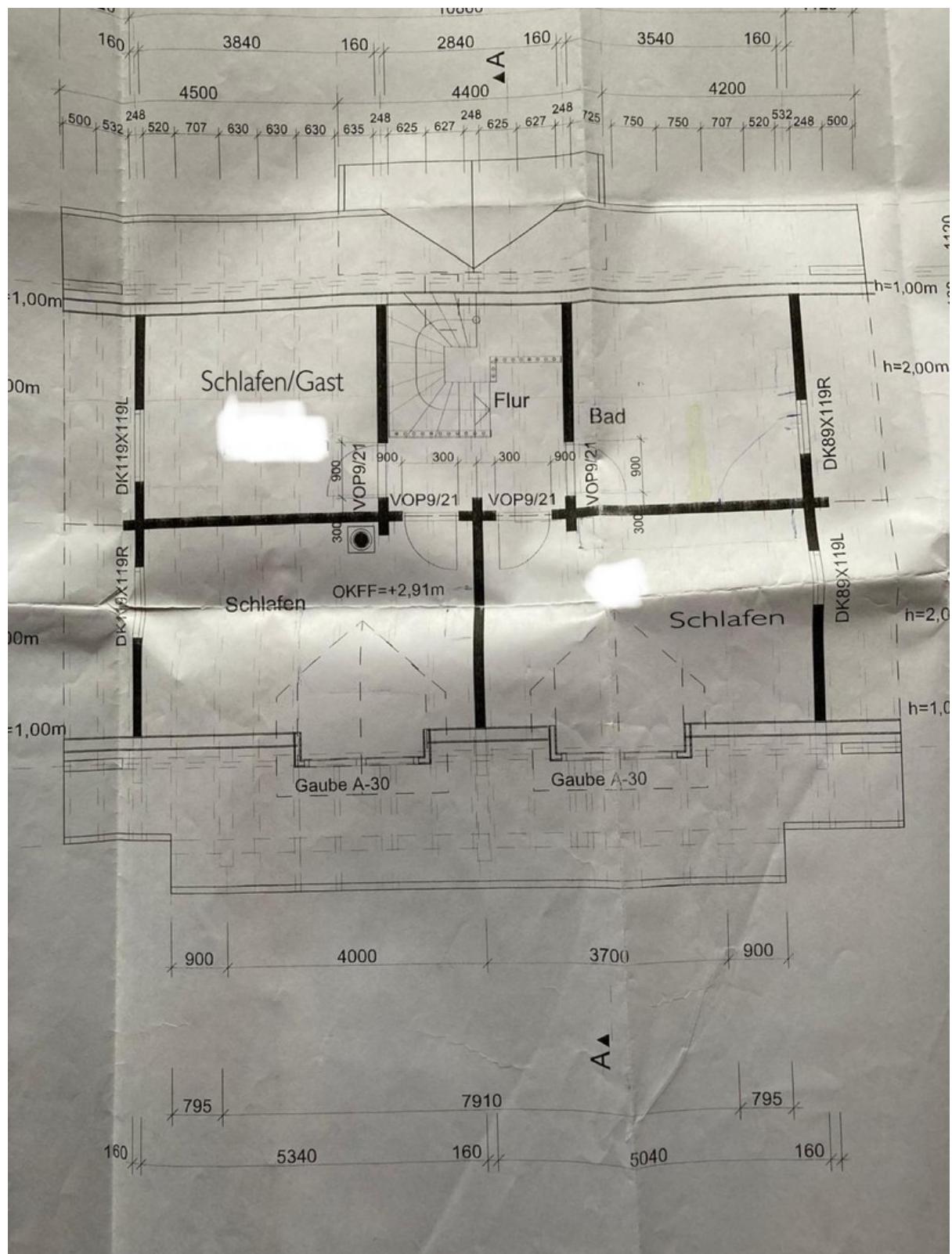


Garten

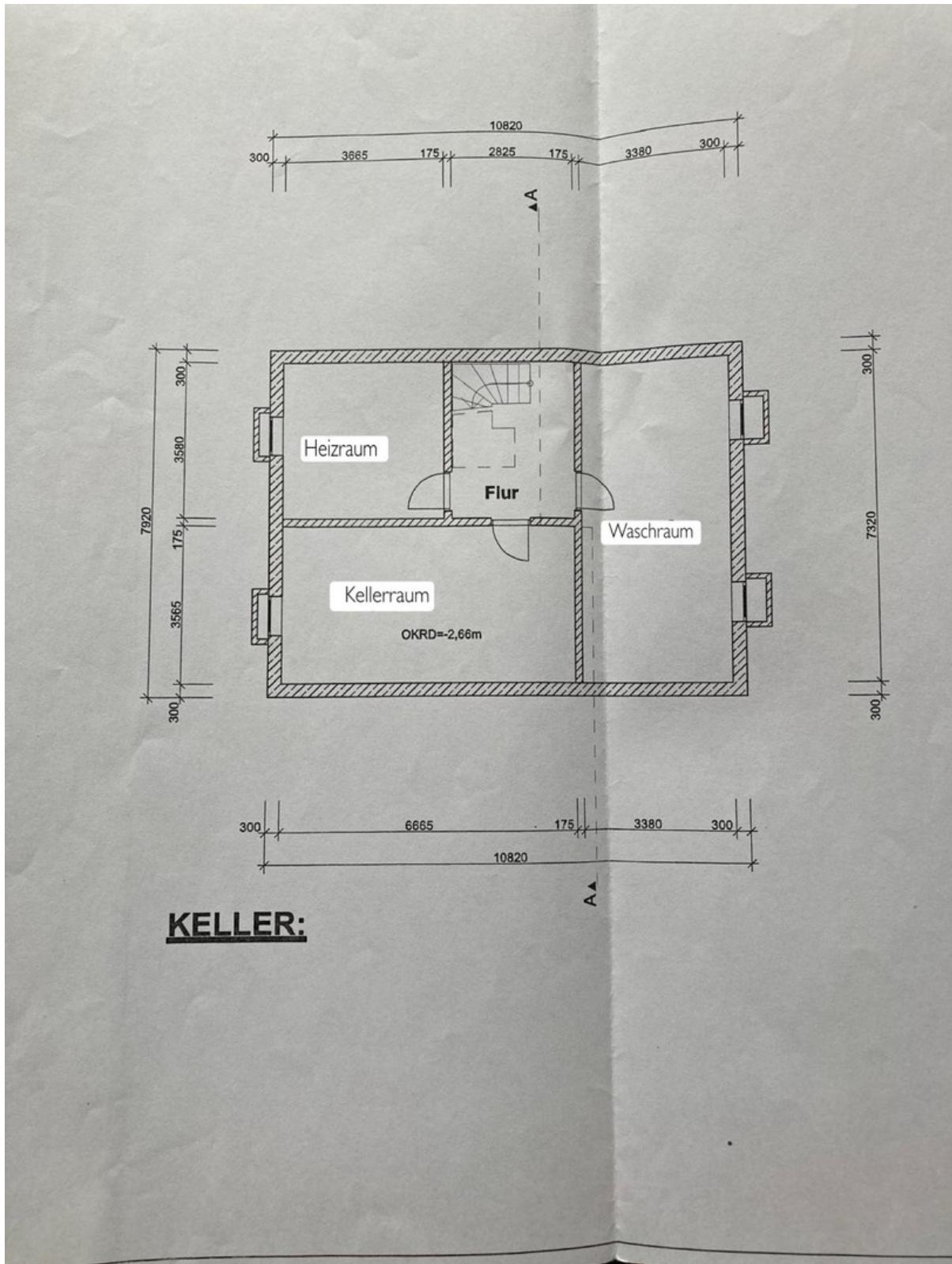
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



KELLER: