

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aindling

**Vielseitiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung –  
Ideal für Kapitalanleger/ Mehrgenerationenwohnen**



Objekt-Nr. OM-409041

### Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Starke

86447 Aindling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Provisionsfrei -

Dieses charmante Wohnhaus befindet sich in idyllischer Hanglage einer äußerst ruhigen und gepflegten Wohngegend. Die durchdachte Bauweise und die großzügige Grundstücksgestaltung machen das Objekt besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von Gemüseanbau über Blumenbeete bis hin zu erholsamen Ruhezonen. Die Grundstücksausstattung mit Gartenhütte und Grillplatz schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien.

Über ein zentrales Treppenhaus sind drei Wohneinheiten erreichbar, wobei die mittlere aktuell als Einliegerwohnung genutzt wird. Die Raumaufteilung ist flexibel und eröffnet großes Potenzial für individuelle Wohnkonzepte.

Insgesamt überzeugt das Haus durch seine ruhige Lage, seine solide Substanz und die Möglichkeit, unterschiedlichste Wohnbedürfnisse zu erfüllen.

## Ausstattung

Das Wohnhaus bietet eine solide Massivbauweise aus den 1980er-Jahren sowie eine vielseitige, praxisorientierte Ausstattung. Jede der drei Wohneinheiten ist über das zentrale Treppenhaus erreichbar und verfügt über ein eigenes Bad sowie eine voll ausgestattete Küche. Integrierte Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Parkett, pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgelegt. Großzügige Fenster schaffen helle, freundliche Räume. In weiten Teilen des Hauses sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima.

Eine praktische Garage mit direktem Zugang zur innenliegenden Werkstatt bietet Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Werkzeuge. Im Garten stehen eine gemütliche Gartenhütte sowie ein gemauertes Grillplatz zur Verfügung. Die Öl-Heizungsanlage wurde 2021 erneuert und gewährleistet effiziente Wärmeversorgung.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in Aindling, einer beliebten und familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Städte Augsburg, Aichach und München. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Natur und einem lebendigen Ortskern. In Aindling finden Hauseigner alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe liegen bequem erreichbar im Ort. Der St. Martins Kindergarten sowie die Johanniter-Kindertagesstätte „Wichtelhütte“ Grundschule Aindling sowie die Mittelschule am Lechrain machen Aindling besonders attraktiv für Familien. Realschulen und Gymnasium sind mit einem Bus im nahen Umkreis zu erreichen.

Kurze Wege und eine sichere, gewachsene Umgebung garantieren hohe Lebensqualität. Durch die Nähe zur B2 und B300 sowie die gute Anbindung an die Autobahn A8 erreicht man Augsburg in rund 20–25 Minuten, München in etwa 45–50 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Aindling zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausfront mit Einfahrt/ Garage

# Exposé - Galerie

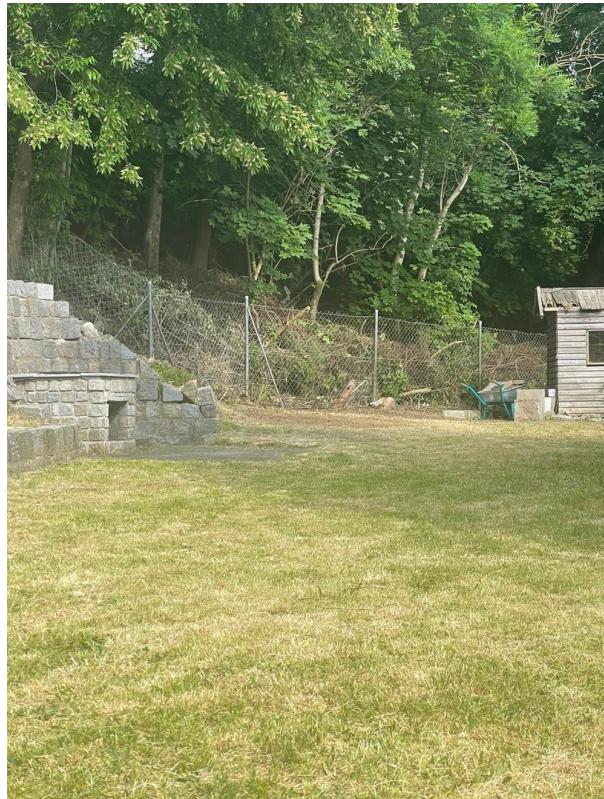


Poolbereich, Hausfront



Aufgang zum Garten

# Exposé - Galerie



Grillplatz hinter dem Haus



Garten hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Garten + Hütte hinter dem Haus



Wohnloft EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Terrasse EG, vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

# Exposé - Galerie



Büro OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Terrasse OG, hinter dem Haus



Kaminzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kamin- / Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Abstellraum DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Büro DG



Terrasse/ Hausfront abends

# Exposé - Galerie



Gartenhütte bei Nacht

# Exposé - Grundrisse

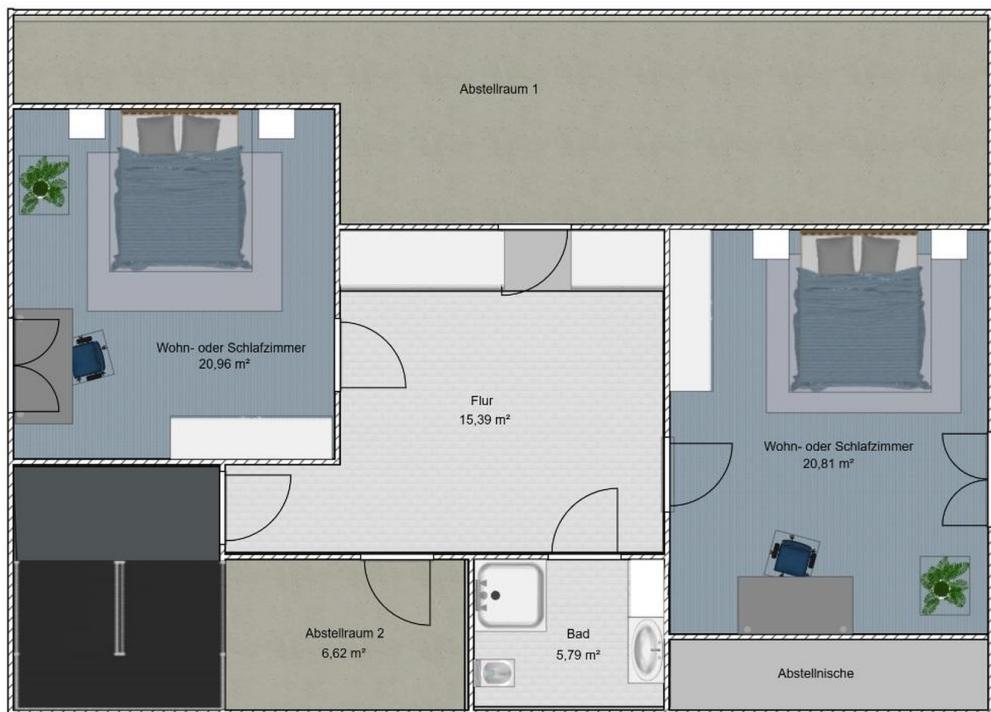


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG