

# Exposé

## Einfamilienhaus in Diedorf - Anhausen

**Neuwertig saniertes EFH mit großem Grund in bester Lage - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-439469**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Klees

86420 Diedorf - Anhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	960,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohntraum in Diedorf-Anhausen: Hochwertige Immobilie für Familien oder Paare!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen in Augsburgs Westlichen Wäldern, direkt in Diedorf-Anhausen. In einer ruhigen, wenig befahrenen Nebenstraße gelegen, erwartet Sie hier eine einmalige Immobilie, die durch ihren erstklassigen Zustand und ein sympathisches Nachbarschaftsumfeld besticht.

Dieses im Jahr 2013 top sanierte, voll unterkellerte Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einer einladenden Wohlfühlatmosphäre. Schon beim Betreten der Immobilie wird deutlich: Hier wurde mit Liebe zum Detail und hohem Qualitätsanspruch gearbeitet. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offene Wohn- und Essbereich, der fließend in die moderne Einbauküche übergeht. Diese ist bereits mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche aus lässt sich die große Terrasse durch große Türen betreten.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten bietet maximale Flexibilität für Ihre Lebensentwürfe:

Drei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsorte. Ein praktisches Durchgangszimmer im Dachgeschoss eignet sich ideal als helles Home-Office oder Ankleidezimmer.

Der Sanitärbereich überzeugt durch ein großes, modernes Badezimmer im Obergeschoss sowie ein zusätzliches kleineres Bad im Dachgeschoss und zwei separate Toiletten.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur großen, glasüberdachten Terrasse. Ausgestattet mit einer elektrischen Markise, genießen Sie hier entspannte Stunden mit Blick in den großen, sehr gepflegten Garten. Die aufwendig angelegte Grünanlage ist eine Oase der Ruhe zum idyllischen Verweilen und bietet den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende oder sicheres Spielen der Kinder oder Enkelkinder.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor, die komfortables Parken garantiert. Dieses sehr gepflegte Objekt ist sofort bezugsbereit und wartet darauf, von neuen Eigentümern mit Leben gefüllt zu werden.

## Ausstattung

Moderner Wohnkomfort in neuwertigem Glanz.

Diese Immobilie präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung (2013) in einem absolut neuwertigen Zustand. Hier wurde nicht nur renoviert, sondern mit Liebe zum Detail und Blick auf höchste Qualitätsstandards ein modernes Wohnerlebnis geschaffen.

Energetik & Technik auf dem neuesten Stand:

Das energetische Konzept wurde ganzheitlich optimiert. Die Außenwände der Wohnbereiche erhielten eine effiziente Innendämmung, das Dach wurde inklusive Dämmung komplett erneuert und die Fenster mit moderner Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Eine moderne Gasbrennwerttherme sorgt in Kombination mit neuen Heizkörpern und Leitungen für effiziente Wärme. Auch die gesamte Elektroverkabelung – vom Sicherungskasten bis zum Lichtschalter – sowie sämtliche Wasserleitungen wurden vollständig ersetzt.

Exklusives Interieur:

Bäder & Sanitär: Alle Bäder und Toiletten wurden grundlegend saniert und bestechen durch hochwertige Armaturen sowie edle Fliesen-Designs.

Oberflächen:

Die Zimmer-Innenwände, Deckenaufbauten und Böden wurden aufwendig saniert und mit modernen Materialien gestaltet. Neue, hochwertige, Innentüren und ein modernisierter Treppenaufgang runden das harmonische Gesamtbild ab. Im EG wurden Parkett-, Laminat- und Fliesenböden gewählt, im OG und DG sind Korkböden verlegt - stets schwellenfrei!

Sicherheit & Komfort:

Eine neue, hochwertige Haustür sorgt für Sicherheit und Schallschutz. Sogar der Keller wurde umfassend saniert, um eine einwandfreie Bausubstanz zu garantieren.

Außenanlage als private Wohlfühloase:

Der Wohnbereich- und Küchenbereich erweitert sich im Sommer nach draußen auf die großzügige, neu angelegte Terrasse aus pflegeleichten WPC-Dielen. Dank der eleganten Glas-Terrassenüberdachung inklusive integrierter Beschattung genießen Sie hier bei jedem Wetter entspannte Stunden. Die umfangreich angelegte und liebevoll gepflegte Gartenanlage umschließt das Haus und bietet viel Raum für Erholung und Privatsphäre.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Anhausen, ein charmantes Pfarrdorf im Landkreis Augsburg (Postleitzahl 86420), ist ein Ortsteil des Marktes Diedorf und bietet eine herausragende Lebensqualität durch die Kombination aus idyllischer, ruhiger Naturlage und exzellenter Infrastrukturanbindung. Die Lage etwa 8 Kilometer südwestlich der Augsburger Stadtgrenze macht den Ort besonders attraktiv für Pendler und alle, die die Vorteile der Großstadtnähe ohne den städtischen Trubel suchen.

Einer der größten Vorzüge Anhausens ist seine verkehrsgünstige Position. Die Anbindung an die Autobahn A8 (München-Stuttgart) ist über die Anschlussstellen Neusäß oder Adelsried schnell gegeben. Dies ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit von Augsburg, München und Ulm. Ergänzend sorgt die nahegelegene Bundesstraße B300 für eine gute regionale Vernetzung. Auch der öffentliche Nahverkehr ist über Buslinien und den Bahnhof im Markt Diedorf an das Augsburger Verkehrsnetz angeschlossen.

Darüber hinaus ist die Anbindung an das Universitätsklinikum Augsburg (ehemals Zentralklinikum) schnell und gut gewährleistet, was für Angestellte, Medizinstudierende und die allgemeine medizinische Versorgung einen entscheidenden Standortvorteil darstellt.

Anhausen liegt malerisch am Rande des Anhauser Tals, das als Naturschutzgebiet und „Grüne Lunge“ der Region fungiert. Dieses idyllische, für den Durchgangsverkehr gesperrte Tal, durch das der Anhauser Bach fließt, ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Radfahrer und Familien. Die unmittelbare Nähe zu Wäldern und Wiesen garantiert Ruhe und eine gesunde Umwelt, was maßgeblich zur hohen Lebensqualität beiträgt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

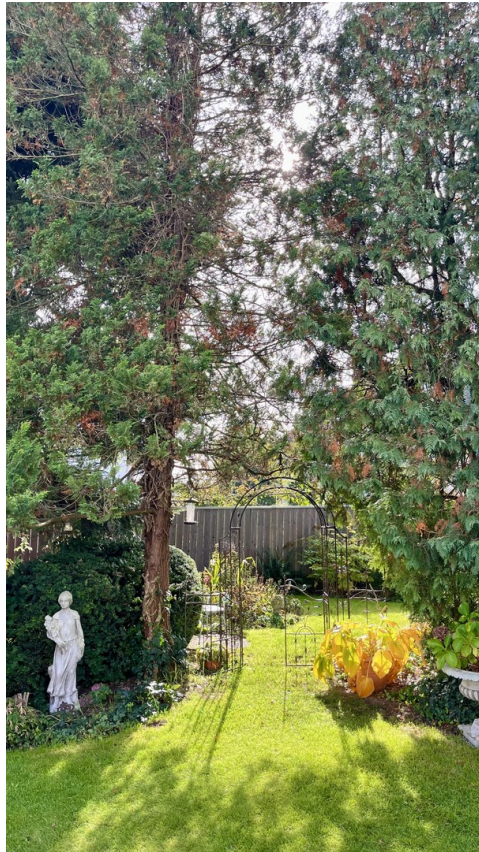
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Einfahrt und Garage

# Exposé - Galerie



Garten als Oase der Ruhe



Terrasse mit Glasüberdachung

# Exposé - Galerie



Stilvolle Gartengestaltung



Mini-Balkon-Solkraftwerk

# Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Offener Essbereich

# Exposé - Galerie



Essen und Küche



Hochwertige Einbauküche inkl.

# Exposé - Galerie



Von der Küche auf die Terrasse



Lichtdurchfluteter Essbereich

# Exposé - Galerie



Garderobe

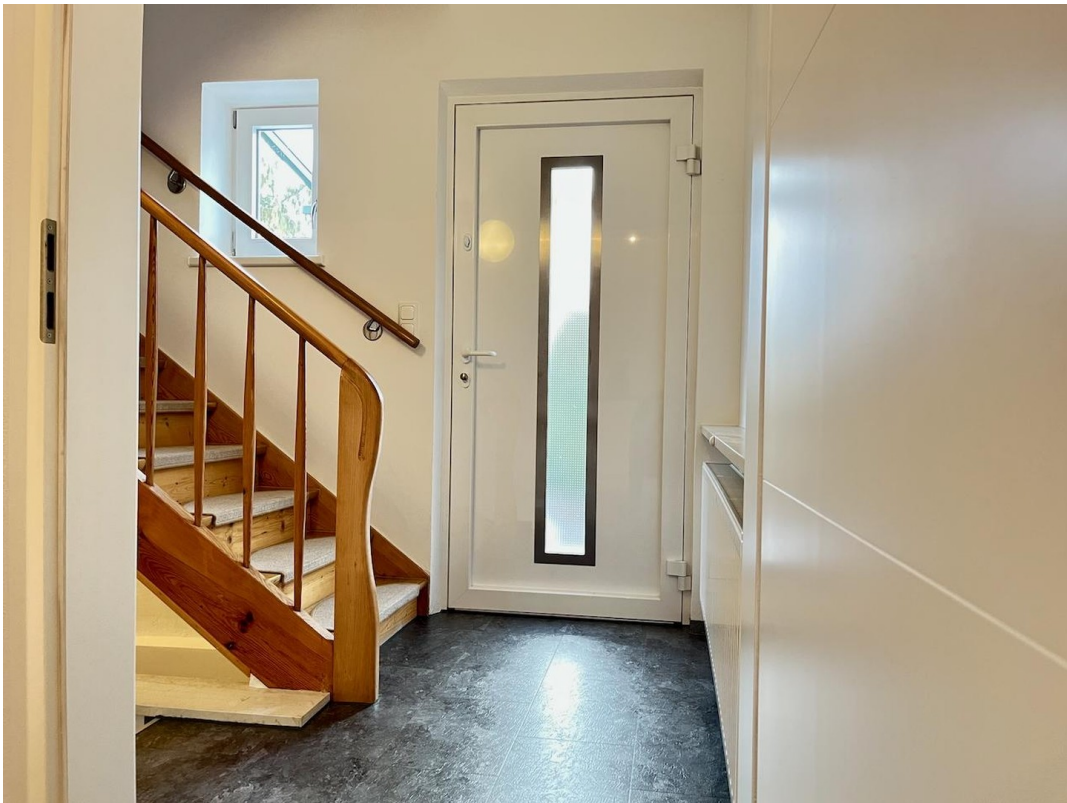


Gäste

# Exposé - Galerie



Gästetoilette



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Sanierte Treppe



Sanierter Kellerabgang

# Exposé - Galerie



Vorratskeller



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Aufgang zum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Schlafzimmer 3 DG

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer oder Büro



Großes Bad im OG

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Bad



separate Toilette OG

# Exposé - Galerie



Kleines Bad DG

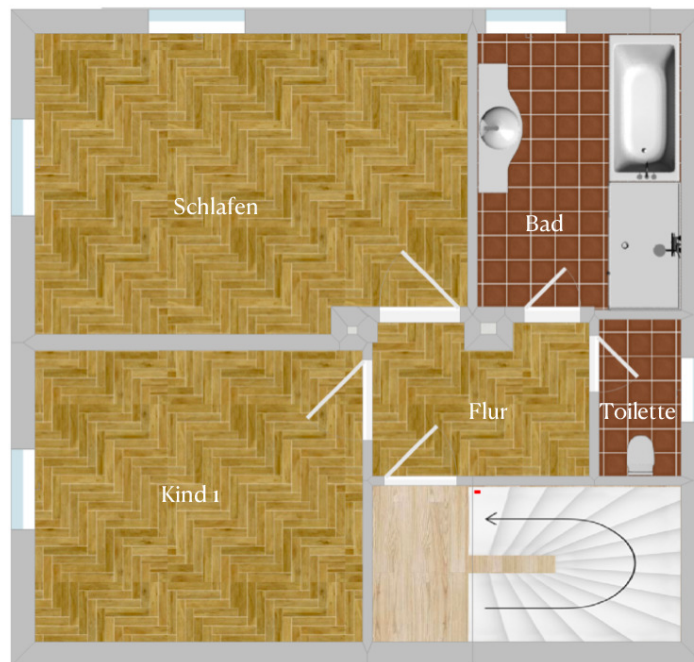
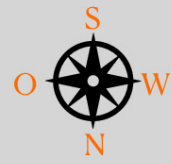
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



## Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

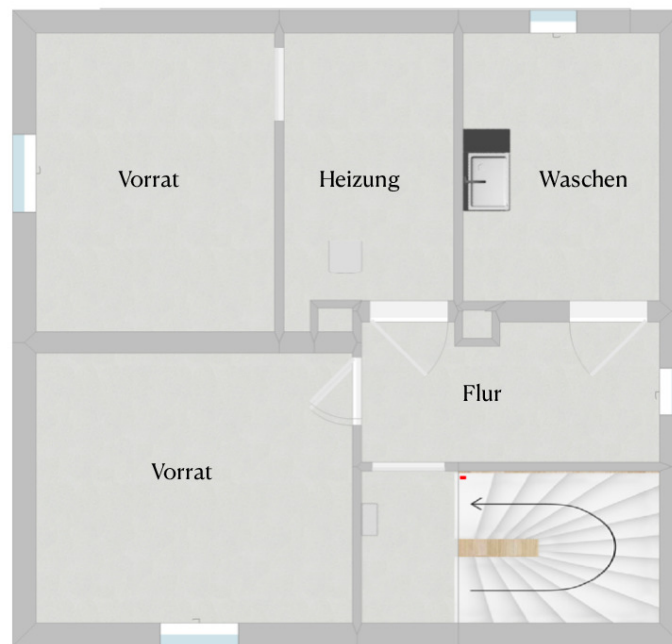
## Grundriss



## Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



## Keller