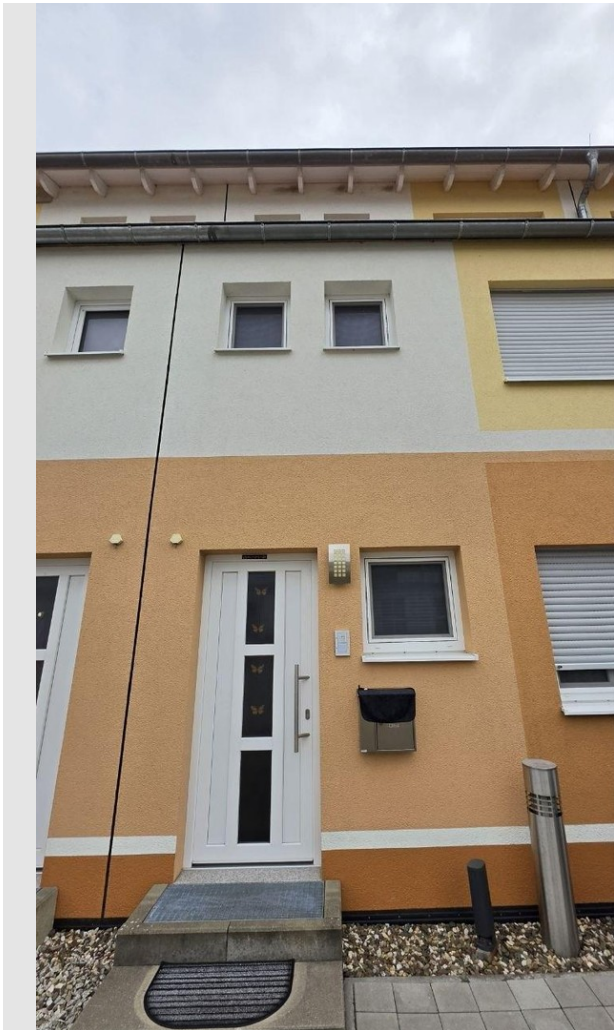


# Exposé

## Reihenhaus in Adelsdorf

### Reihenhaus



Objekt-Nr. **OM-443153**

**Reihenhaus**

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea

91325 Adelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufe Reihenhaus, Baujahr 2017, Wohnfläche 137qm, neuwertig, gehobene Kategorie

## Ausstattung

Die Ausstattung im Detail:

- **Sicherheit & Komfort:** Der Zugang zum Haus ist auch bequem und abschließbar über den Garten möglich. Die Balkontür im Wohnbereich ist ebenfalls mit einem Schloss ausgestattet. Das Dach ist auf der Nord- und Südseite mit Schneefanggittern gesichert.
- **Zimmer:** 5 helle Zimmer, verteilt auf eine durchdachte Raumaufteilung.
- **Hochwertige Küche:** Einbauküche mit Miele-Geräten und einem High-End-Dunstabzug der Marke Berbel.
- **Wohnkomfort & Technik:** Durchgehende Fußbodenheizung vom Keller bis in das Obergeschoss. Ein eingebautes Wasserenthärtungsgerät sorgt für kalkfreies Wasser im gesamten Haus.
- **Bäder:** Begehbare Duschen im OG und 1. Stock sowie eine zusätzliche Badewanne.
- **Energie & Heizung:** Die Wärmeversorgung erfolgt über Erdgas. Zusätzlich ist eine 10 kW Solaranlage der Firma Sunset für den Eigenbedarf installiert (BJ 2018 mit 20 Jahren Garantie). Die Zimmerthermostate sind modern und für eine Funksteuerung vorbereitet.
- **Außenbereich:** Überdachte Terrasse mit elektrischen Markisen und LED-Spot-Beleuchtung. Der überdachte Balkon verfügt ebenfalls über eine hochwertige elektrische Markise. Im gesamten Haus sind professionelle Fliegengitter verbaut.
- **Ausgebauter Keller:** Das Kellergeschoss ist komplett ausgebaut und verfügt bereits über ein fertiges Badezimmer sowie die Vorrichtungen (Anschlüsse) für eine zusätzliche Küche.

Grundstück & Parken:

Das Hauptgrundstück umfasst 148 m<sup>2</sup>. Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei weitere Kfz-Stellplätze in direkter Nähe (Zanderweg/Saiblingweg). Der Garten bietet eine gepflasterte Fläche für ein Gartenhaus sowie Außenstromanschlüsse.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Objekt liegt in ruhiger Wohnsiedlung am Ortsrand von Adelsdorf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

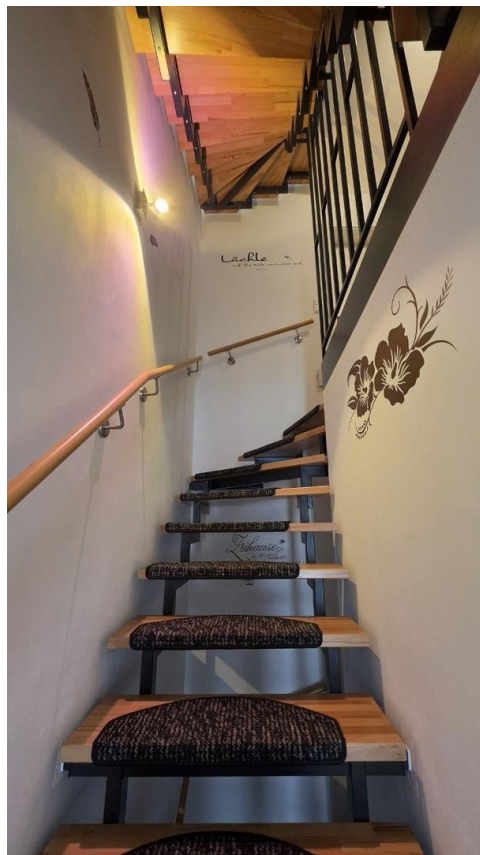
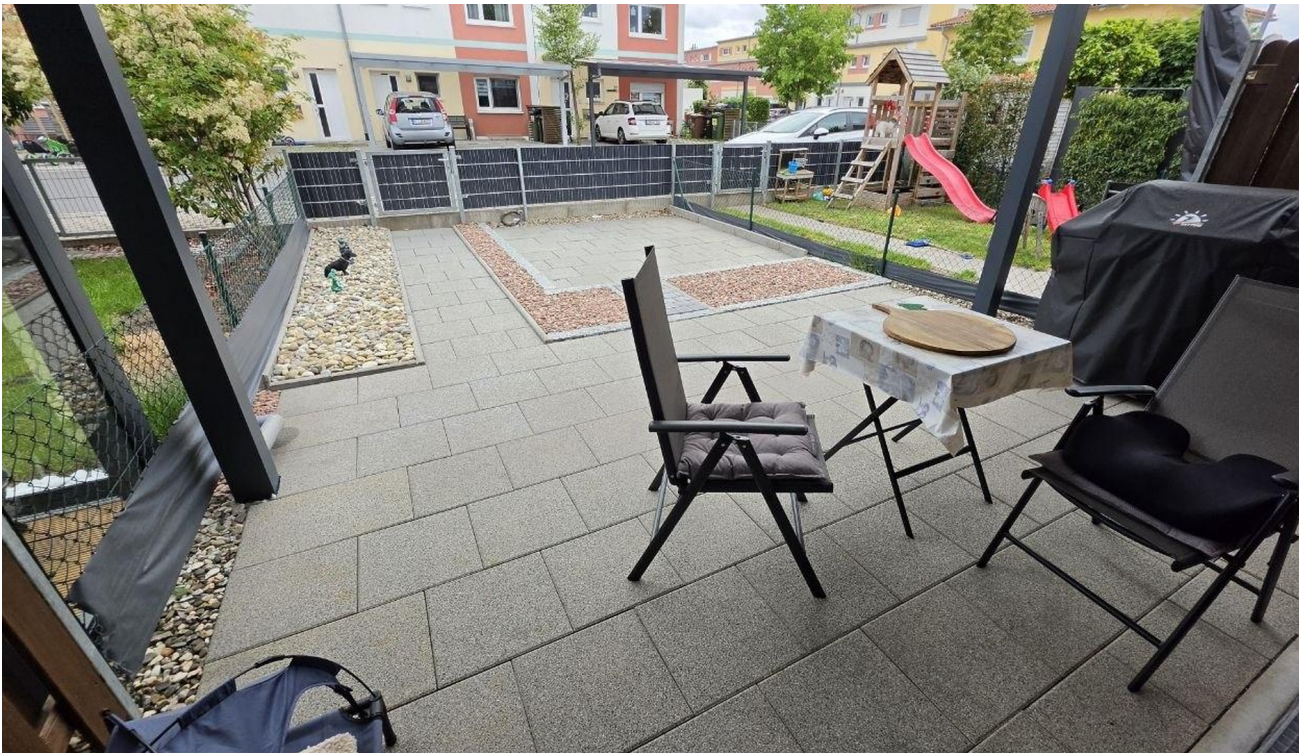
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



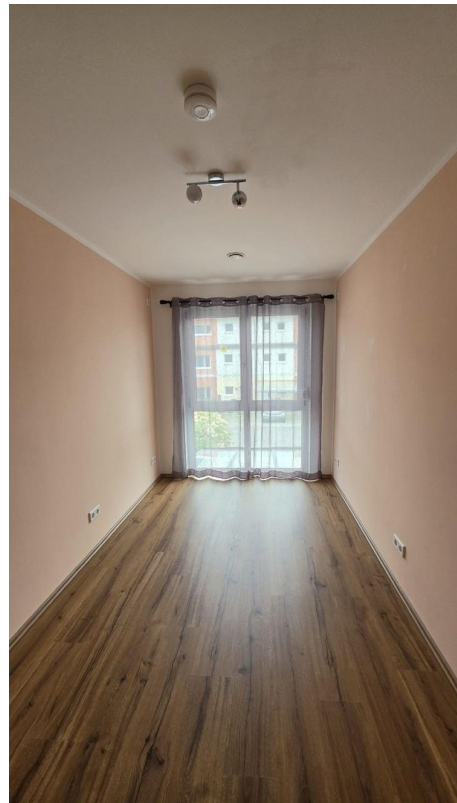
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



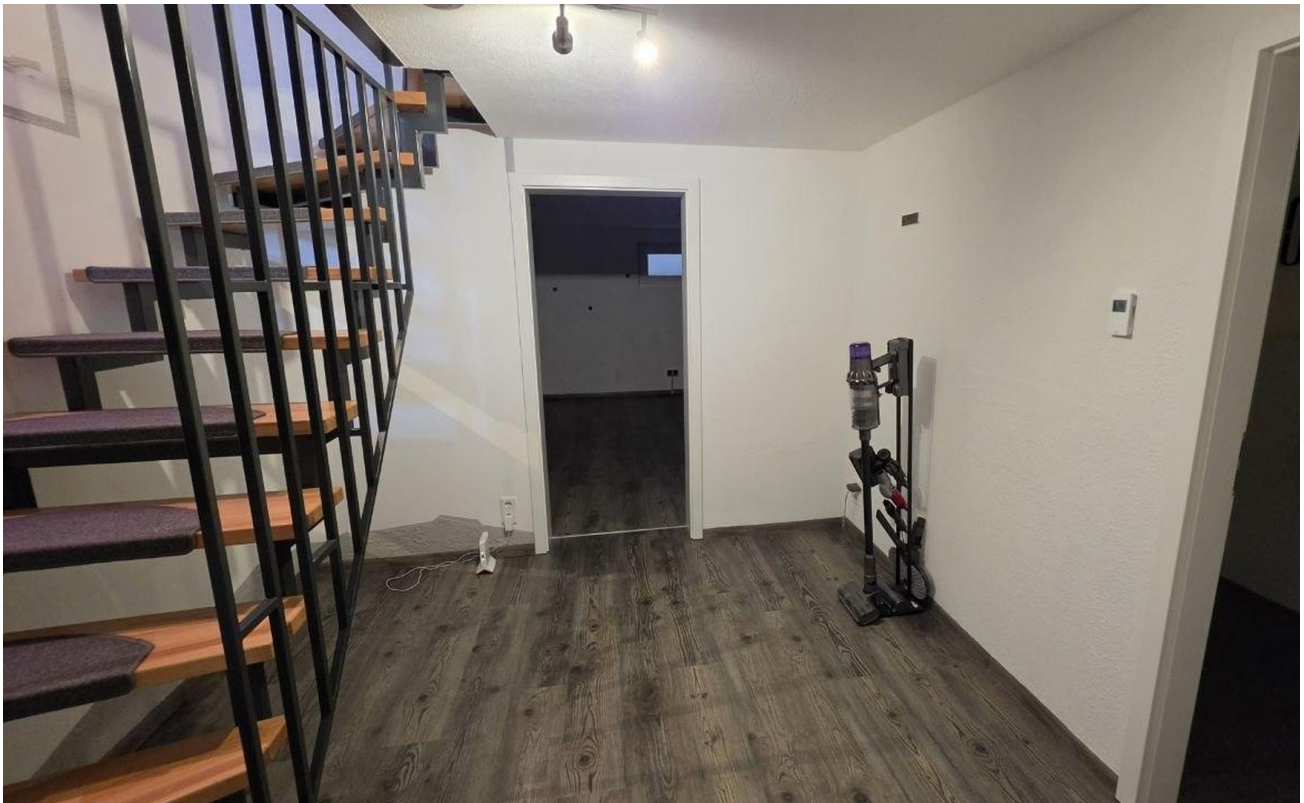
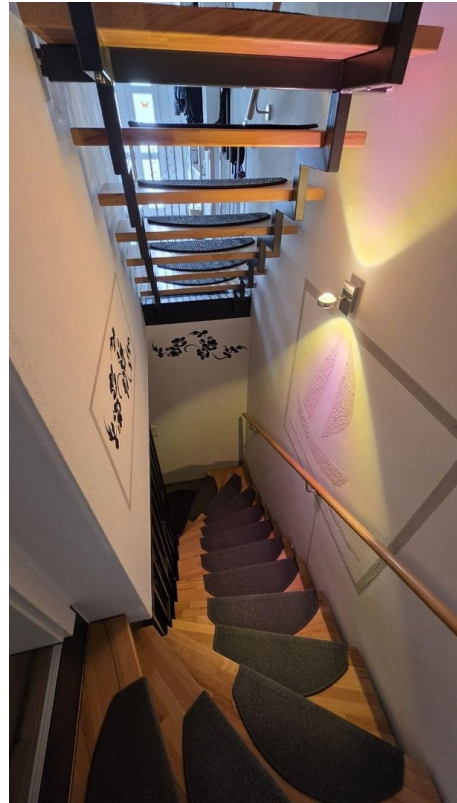
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie











