

Exposé

Einfamilienhaus in Adelsried

Ein Zuhause, das Raum zum Leben schenkt



Objekt-Nr. OM-457290

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Karsten

86477 Adelsried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	598,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	230,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolles Architektenhaus mit traumhaftem Garten in Adelsried – Wohnen im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder

Es gibt Häuser, die beeindrucken durch ihre Größe. Und es gibt Häuser, die berühren durch ihre Atmosphäre.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint beides auf harmonische Weise. Großzügige Räume, eine durchdachte Architektur und ein liebevoll angelegter Garten schaffen einen Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Erholen ganz selbstverständlich miteinander verschmelzen.

In ruhiger Wohnlage von Adelsried erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit rund 230 m² Wohnfläche, das seiner neuen Familie viele Möglichkeiten eröffnet. Ob großzügiges Familienleben, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationenwohnen – dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle Diele, von der aus sich die einzelnen Wohnbereiche harmonisch erschließen. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf die Terrasse und den wunderschön angelegten Garten frei.

Hier entstehen Lieblingsplätze – beim Frühstück in der Morgensonne, an gemütlichen Winterabenden vor dem Kamin oder beim gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der Garten. Mit seinem idyllischen Teich, liebevoll angelegten Beeten, gepflegten Rasenflächen und zahlreichen blühenden Pflanzen bildet er eine grüne Oase der Ruhe. Die Terrasse wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer, während der Kräutergarten direkt an der Küche den Alltag bereichert.

Im Erdgeschoss ergänzen zwei weitere großzügige Zimmer das Raumangebot. Das derzeit als Büro genutzte Zimmer eignet sich hervorragend für Homeoffice oder eine freiberufliche Tätigkeit. Das angrenzende Studio mit direktem Zugang zur Terrasse eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Gästezimmer, Atelier, Praxis oder ebenerdiges Schlafzimmer.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit seiner großzügigen Raumaufteilung. Zwei helle Kinderzimmer, ein komfortables Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein vielseitig nutzbarer Raum bieten ausreichend Platz für Familie, Hobby oder individuelle Wohnideen. Sichtbare Holzflächen verleihen diesem Geschoss eine besonders warme und behagliche Atmosphäre.

Das Untergeschoss bietet darüber hinaus viel Stauraum sowie praktische Nutzflächen mit Waschküche, Heizungsraum, Hobby- und Kellerräumen.

Ein Garten, der zu jeder Jahreszeit begeistert

Der liebevoll gestaltete Garten ist weit mehr als ein Grundstück – er ist ein Ort der Erholung.

Der kleine Teich bildet den Mittelpunkt einer harmonisch angelegten Gartenlandschaft. Blühende Stauden, gepflegte Hecken und sonnige Rasenflächen schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe und Lebensfreude ausstrahlt. Hier genießen Sie den ersten Kaffee des Tages ebenso wie laue Sommerabende mit Familie und Freunden.

Ob Spielen, Gärtnern, Entspannen oder einfach den Blick ins Grüne schweifen lassen – dieser Garten bietet Raum für all das, was ein Zuhause besonders macht.

Ausstattung

- Individuell geplantes Architektenhaus
- Ca. 230 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

- Wunderschön angelegter Garten mit Teich und Kräutergarten
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen
- Zwei großzügige Räume im Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Helle, lichtdurchflutete Wohnräume
- Gemütliches Dachgeschoss mit sichtbaren Holzflächen
- Praktischer Keller mit Hobby- und Nutzräumen
- Ruhige Wohnlage
- Naturpark Augsburg-Westliche Wälder direkt vor der Haustür
- Hervorragende Anbindung an die A8 Richtung Augsburg, München und Ulm

Das Haus verbindet zeitlose Architektur mit einer außergewöhnlich soliden Basis und bietet ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnräume auf moderne Weise zu verwirklichen – ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage – naturnah wohnen und hervorragend angebunden

Adelsried liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Augsburg-Westliche Wälder und zählt zu den gefragten Wohnorten im schwäbischen Holzwinkel.

Die Gemeinde mit rund 2.600 Einwohnern verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung und erleichtern den Alltag.

Die unmittelbare Nähe zur A8 macht den Standort besonders attraktiv. Augsburg erreichen Sie in kurzer Zeit, München und Ulm sind ebenfalls bequem erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielfahrer. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute Busverbindung nach Augsburg.

Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Vorzüge einer guten Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	151,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche mit Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Studio

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie

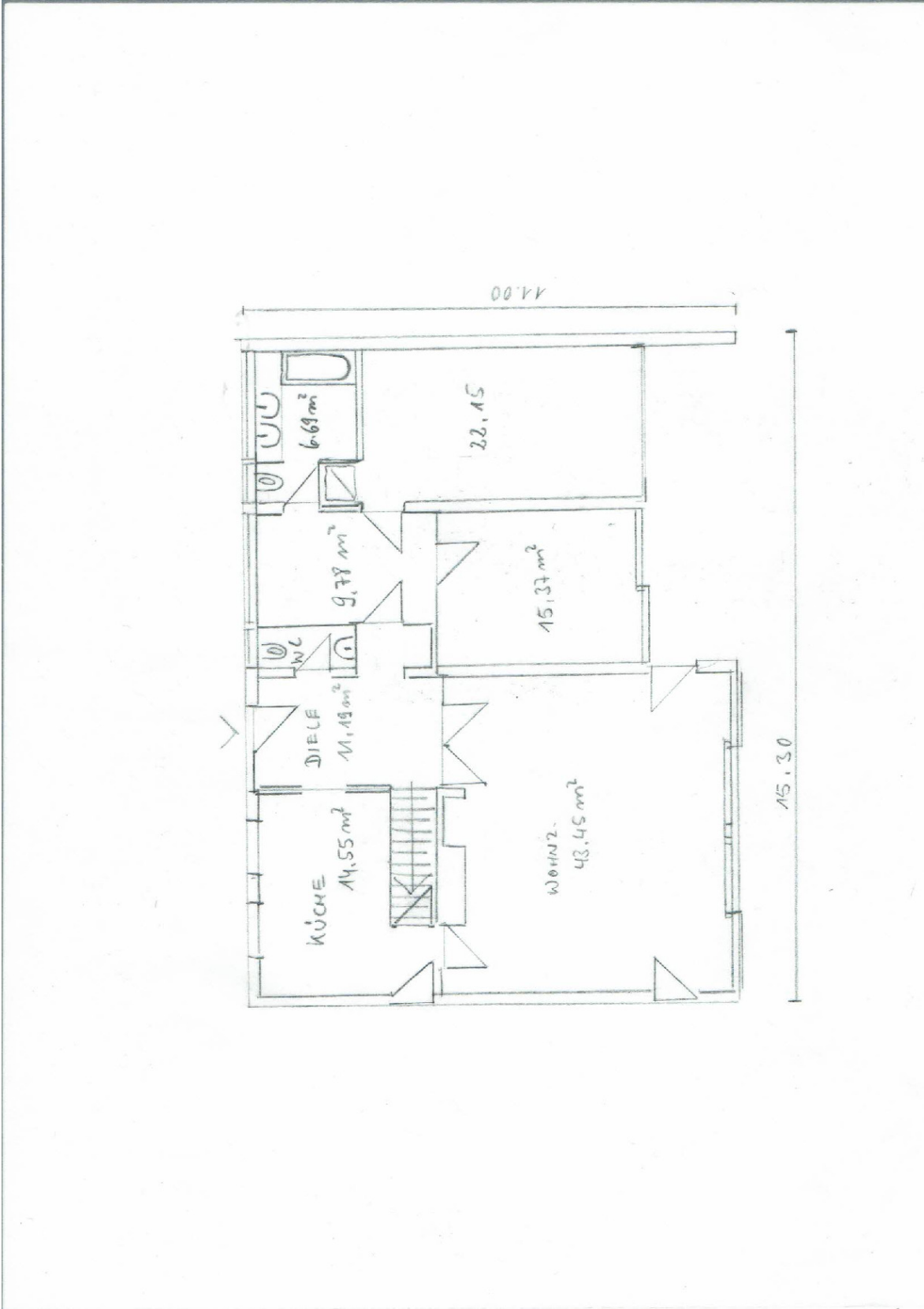


Bad OG

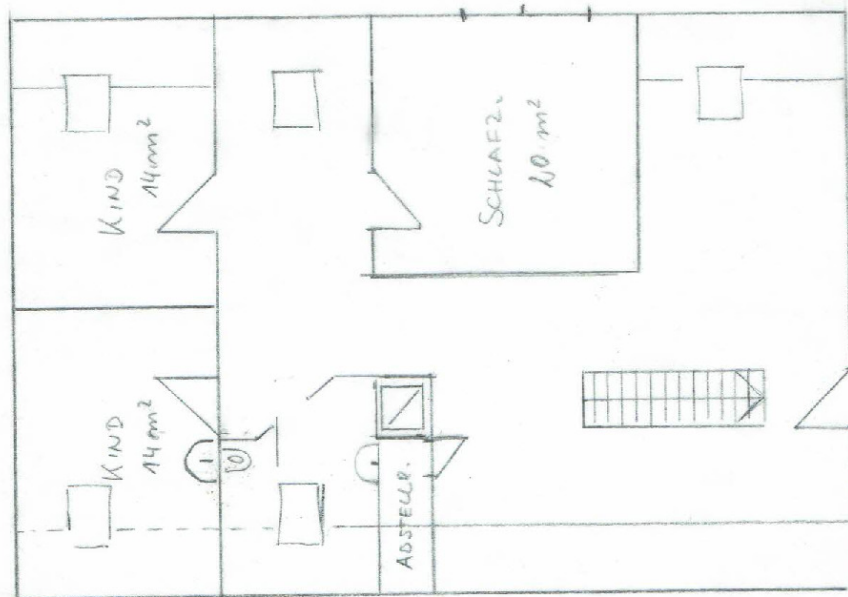


Zur Ruhe kommen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

