

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adelsried

### Architektenhaus, Augsburg-Westliche -Wälder



Objekt-Nr. OM-457290

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Karsten

86477 Adelsried  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige, individuelle Einfamilienhaus bietet stilvolles Wohnen. Es ist gepflegt und wird laufend instand gehalten. Es bietet hohen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Die Küche hat einen Zugang zum Kräutergarten. Ein Schlafzimmer, das jetzt noch ein Büro ist, bietet die Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung, außerdem ein Studio/Schlafzimmer das individuell genutzt werden kann. Beides mit Zugang zur Terrasse bzw. Garten. Ein Vorraum mit Zugang zum Bad und eben zu den zwei Zimmern. Das Gäste-WC ist im Eingangsbereich, von der Diele zugänglich.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Raum, der sich für Hobby oder Hauswirtschaft anbietet. Außerdem zwei Kinderzimmer, das Schlafzimmer und ein Duschbad mit WC. Über eine Leiter gelangt man in den Dachspitz der als Speicherplatz zu nutzen ist.

Im Keller ist die Heizungsanlage, mit Ölbefuerung, eine Waschküche und ein Trocken- oder Hobbyraum.

Der gestaltete Garten, mit einen kleinen Teich, lädt zu entspanntem Wohlfühlen ein.

Durch die Großzügigkeit und vielfältige Gestaltungsmöglichkeit bietet sich das Objekt für Selbständige und Freiberufler oder als Generationshaus an.

## Ausstattung

Im gesamten Erdgeschoß ist Travertin. Überwiegend barrierefrei.

Das Obergeschoß ist in Naturholz ausgebaut.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Architektenhaus ist in einer ruhigen Wohngegend.

Adelsried ist am Rande des schwäbischen Holz winkels im Naturpark Augsburg-Westliche-Wälder. Es hat ca. 2600 Einwohner und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Nähe. Die Verbindung zur BAB 8 Stuttgart-München ist ideal für Pendler nach München oder beruflichen Vielfahrern. Eine Busverbindung nach Augsburg ist natürlich vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche mit Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Küche



Büro bzw. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Obergeschoß

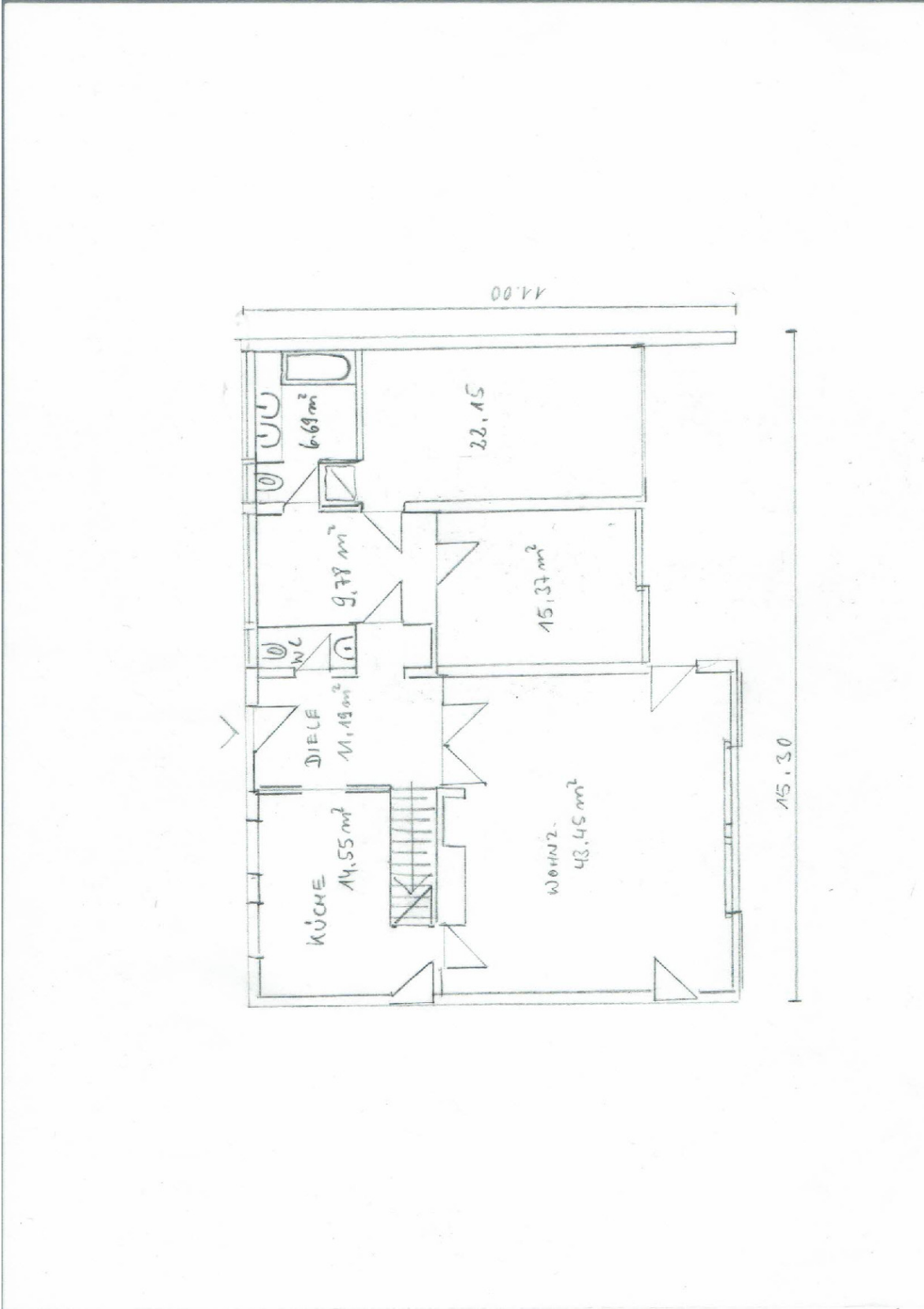


Kinderzimmer

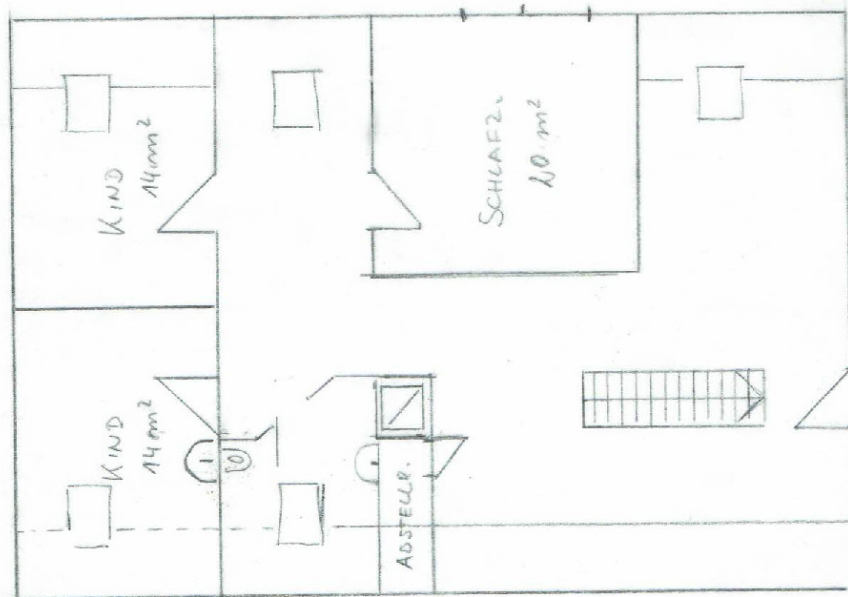


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

