Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/013366-p**

86559 ADELZHAUSEN

# Modernes Einfamilienhaus mit Südwest-Terrasse, Kamin und Solaranlage

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 119,63 m² | ca. 286 m² | 6 | 650.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **650.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **5.433,42 €** |
| Wohnfläche | **ca. 119,63 m²** |
| Zimmer | **6** |
| Nutzfläche | **ca. 192 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 286 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Nichtraucher | **Ja** |
| Haustiere erlaubt | **Ja** |
| Baujahr | **2006** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Neuwertig** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Erschließung | **voll erschlossen** |
| Schlafzimmer | **5** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Dusche, Wanne, Fenster** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Teppich, Laminat** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Kamin | **Ja** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **09.07.2036** |
| Ausstellungsdatum | **09.07.2026** |
| Endenergieverbrauch | **68,8 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| Badezimmer | **1** | Befeuerungsart | **Öl** |
| Separate WCs | **1** | Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Terrassen | **1** | Energieausweis | **2014** |

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Terrasse

# Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2006 in solider Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnbereiche sind funktional gestaltet und bieten sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables und gut nutzbares Wohnkonzept mit klarer Trennung von Wohnen, Arbeiten und Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang auf die Terrasse in Südwest-Ausrichtung. Ein Kamin sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den behaglichen Charakter des Hauses. Die angrenzende Küche wurde im Jahr 2015 erneuert und ist mit hochwertigen NEFF-Geräten ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie eine praktische Speisekammer.

Im Obergeschoss stehen vier Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung zur Verfügung. Im Dachgeschoss bietet ein Studio Platz für eine individuelle Nutzung, z.B. als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die Flachdachgaube sorgt hier für zusätzliche Fläche und ein angenehmes Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist der bereits vorbereitete zweite Küchenanschluss, der flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Der Kellerbereich ist mit Laminat ausgestattet, verfügt über wasserdichte Fenster und bietet zusätzlich wertvolle Nutzfläche sowie vielfältige Verwendungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt zudem über eine Garage (3 m x 6 m) sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz. Das Gartenhaus, die zentrale Staubsaugeranlage sowie zwei Wasseranschlüsse im Außenbereich ergänzen das Angebot. Für zeitgemäße Energieeffizienz sorgt eine im Jahr 2023 installierte PV-Anlage sowie die 2019 erneuerte Heizung. Das gesamte Haus ist mit manuellen Rollläden sowie Laminat- und Teppichböden ausgestattet.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in der Gemeinde Adelzhausen, zwischen München und Augsburg. Der Standort überzeugt durch seine ideale Kombination aus ländlicher Wohnqualität und hervorragender überregionaler Anbindung.
Die nächste Autobahnauffahrt zur A8 (München–Stuttgart) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine sehr gute Verbindung in Richtung München (ca. 35–40 Min) sowie nach Augsburg (ca. 25–30 Min). Damit eignet sich die Lage u.a. für Pendler, die in München oder Augsburg arbeiten und ein ruhiges Wohnumfeld bevorzugen.
Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Über den nahegelegenen Bahnhof Dasing sowie regionale Busverbindungen besteht Anschluss an den Regional- und Fernverkehr in Richtung München und Augsburg. Zusätzlich wird die Verbindung durch den MVV-Expressbus (X732) in Richtung München-Pasing ergänzt, wodurch eine attraktive Alternative für Berufspendler besteht.
Die Wohnlage selbst ist geprägt von einem ruhigen, gewachsenen Umfeld mit hohem Familienanteil. Kindergarten- und Betreuungsangebote sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen sind im näheren Umkreis, insbesondere in Aichach und Friedberg, gut erreichbar und bieten ein umfassendes Bildungsangebot für alle Altersstufen.
Der Ortskern mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, Metzgereien und Einkaufsmöglichkeiten, ist schnell erreichbar und deckt die Nahversorgung ab. Größere Supermärkte, Fachmärkte sowie Shopping- und Gastronomieangebote befinden sich in den umliegenden Städten und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.
Insgesamt bietet die Lage eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer idealen Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und hervorragender Erreichbarkeit der wirtschaftlich starken Metropolregionen München und Augsburg.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Gartenhaus




KI-generiert: Eingangsbereich

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




Eingangsbereich



Wohnzimmer

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Wohnzimmer



Wohnzimmer

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Wohnzimmer




KI-generiert: Küche

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Bad im EG



Schlafzimmer

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



Kinderzimmer



Kinderzimmer m. Ankleidezimmer

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




KI-generiert: Bad im OG



Schlafzimmer im DG

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



Hobbyraum



Waschkeller

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de




Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de




1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de




Kellergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de

## Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

## Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Frau Anna Eisenbichler

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 76

E-Mail: Anna.Eisenbichler@sis.de

Diese Immobilie online