



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Saniertes Einfamilienhaus mit  
viel Platz für die ganze Familie \*Pool,  
Pavillion**

**Objekt-Nr.:**

**124311999**

## Haus zum Kauf

in 86477 Adelsried



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.379.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis**

Wohnfläche (ca.)

**170 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Grundstück (ca.)

**1.285 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Luxus**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**4**

Baujahr

**1978**

Garagenanzahl

**4**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

- schönes Einfamilienhaus in Adelsried mit Pool und Fitness-Pavillon -

Hier bieten wir Ihnen eine kernsaniertes Einfamilienhaus mit Terrasse, großzügigen Garten mit Pool in Adelsried im Alleinauftrag an.

Moderne Optik vereint sich mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein großzügiger heller Wohn- Essbereich mit angrenzender offener Küche, große bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall und Blick auf die Terrasse mit Garten und Pool.

Im Souterrain befindet sich das Elternschlafzimmer mit großen Ankleidezimmer, ein großes Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne.

Eine Einzelgarage (Doppelgarage möglich) mit vier weiteren Stellplätze sind vorhanden.

Die besondere und gehobene Ausstattung bietet Ihnen einen höchst qualitativen Wohnraum mit viel Platz für die ganze Familie.

Kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen Zuhause an.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

- modern, optimale Raumaufteilung und viel Platz -
- 170 m2 Wohnfläche inkl. Souterrain (Wohnfläche)
- Grundstück 1285 m2
- Kernsanierung von 2017 bis 2022
- Pool 60.000,- Euro / Schätzung
- Pavillon mit Fitnessgeräten ca. 30 m2
- Fassade / Muschelkalksandstein
- Einzelgarage (Doppelgarage möglich)
- vier Stellplätze vorhanden
- Terrasse über 80 m2

Die Dachziegel werden komplett gereinigt und versiegelt. Der Auftrag wurde bereits vom Eigentümer beauftragt.

Sie müssen nur noch einziehen und wir freuen uns Ihnen schon bald Ihr neues Zuhause mit übergeben zu können.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermin sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- schönes Einfamilienhaus in Adelsried
- 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## **Lage & Umgebung**

86477 Adelsried

- Lage - Lage - Lage -

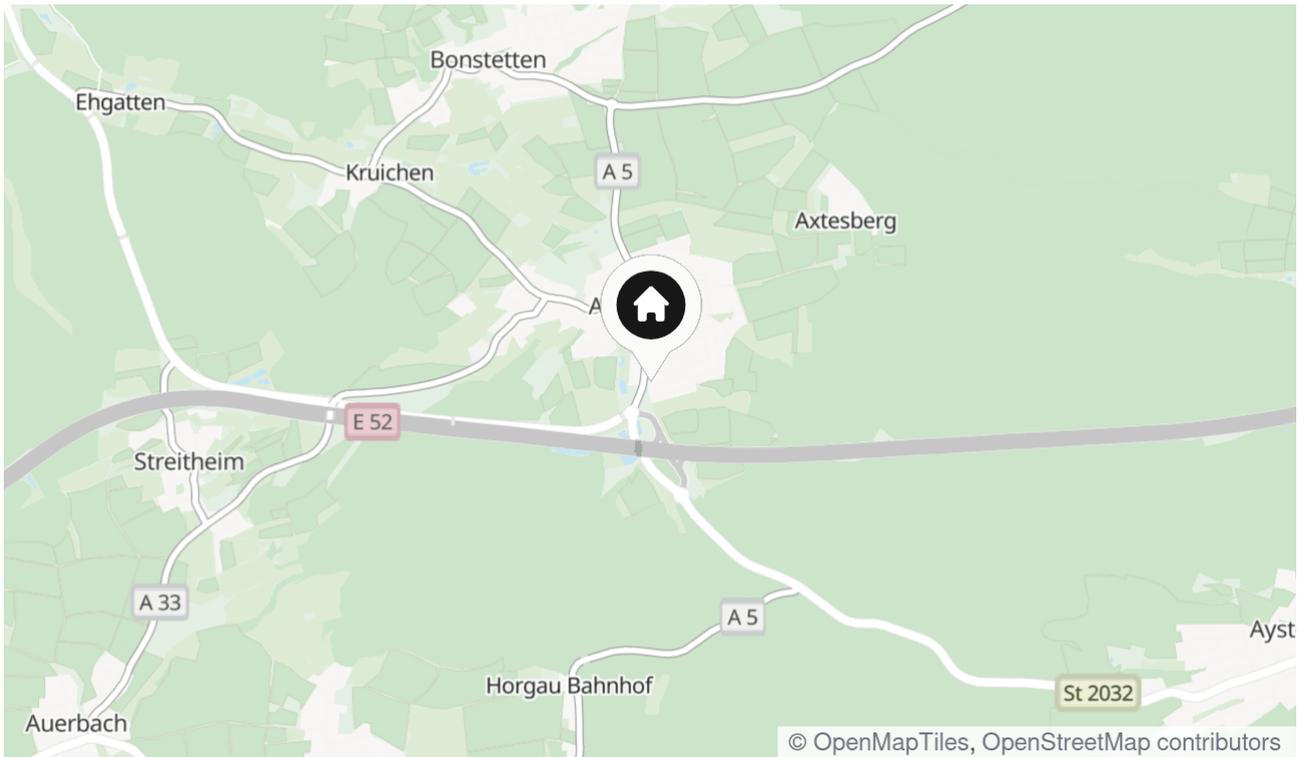
Das Grundstück befindet sich in der beliebten Gemeinde Adelsried.

Der Ort Adelsried hat eine gute Anbindung zur Bundesautobahn A8 Richtung Stuttgart und München.

Hier haben Sie alles vor Ihrer Haustüre:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte
- Kindergarten
- Grundschule
- Restaurants
- Sportvereine
- Banken
- uvm.

Adelsried ist eine wertsteigernde Lage zwischen Augsburg und München. Hier bieten wir Ihnen eine solide Immobilie in einer sehr guten Lage an.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**95,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**06.09.2032**





- Ihr neues Zuhause -



Terrasse mit Pool



Außenansicht



Außenansicht



Gartenansicht mit Weitblick



Außenansicht / Zufahrt



Eingangsbereich



Wohnbereich



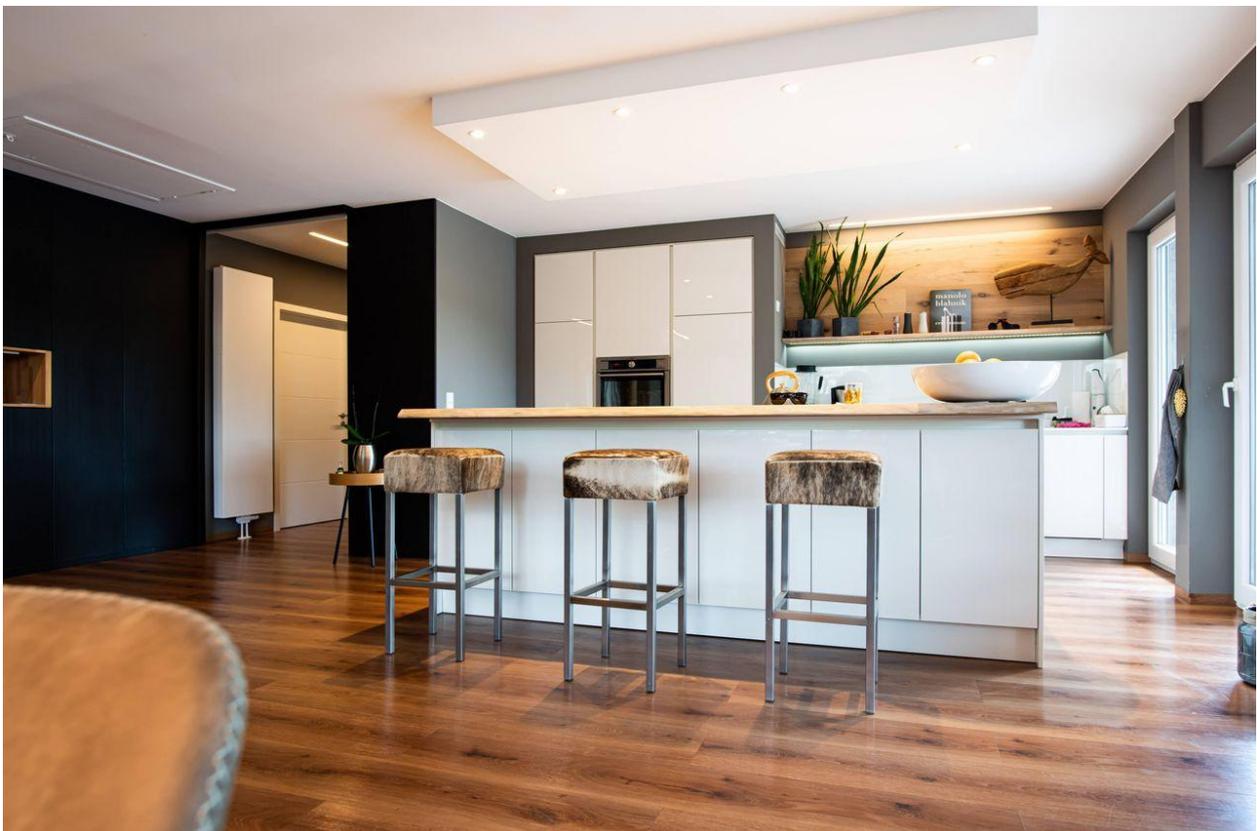
Wohnbereich



Wohnküche



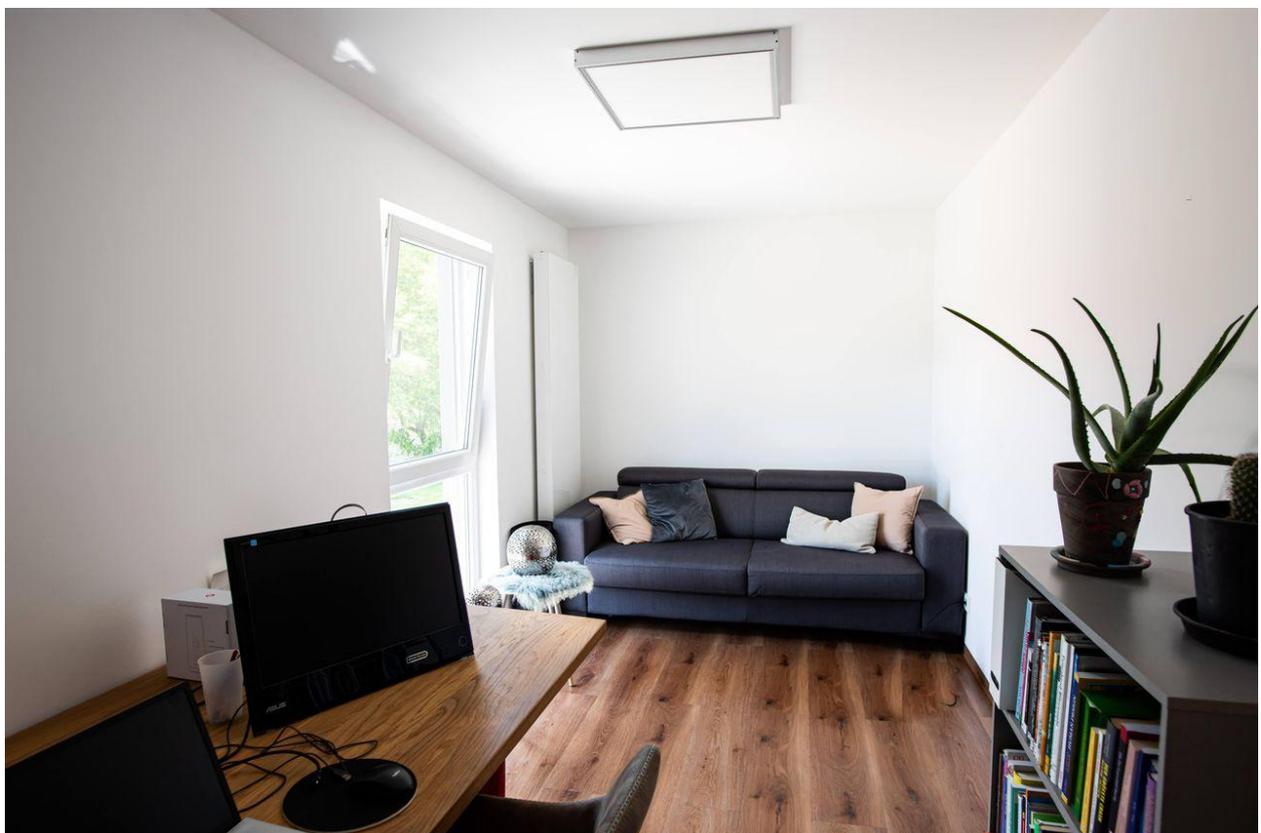
Wohnküche



Wohnküche



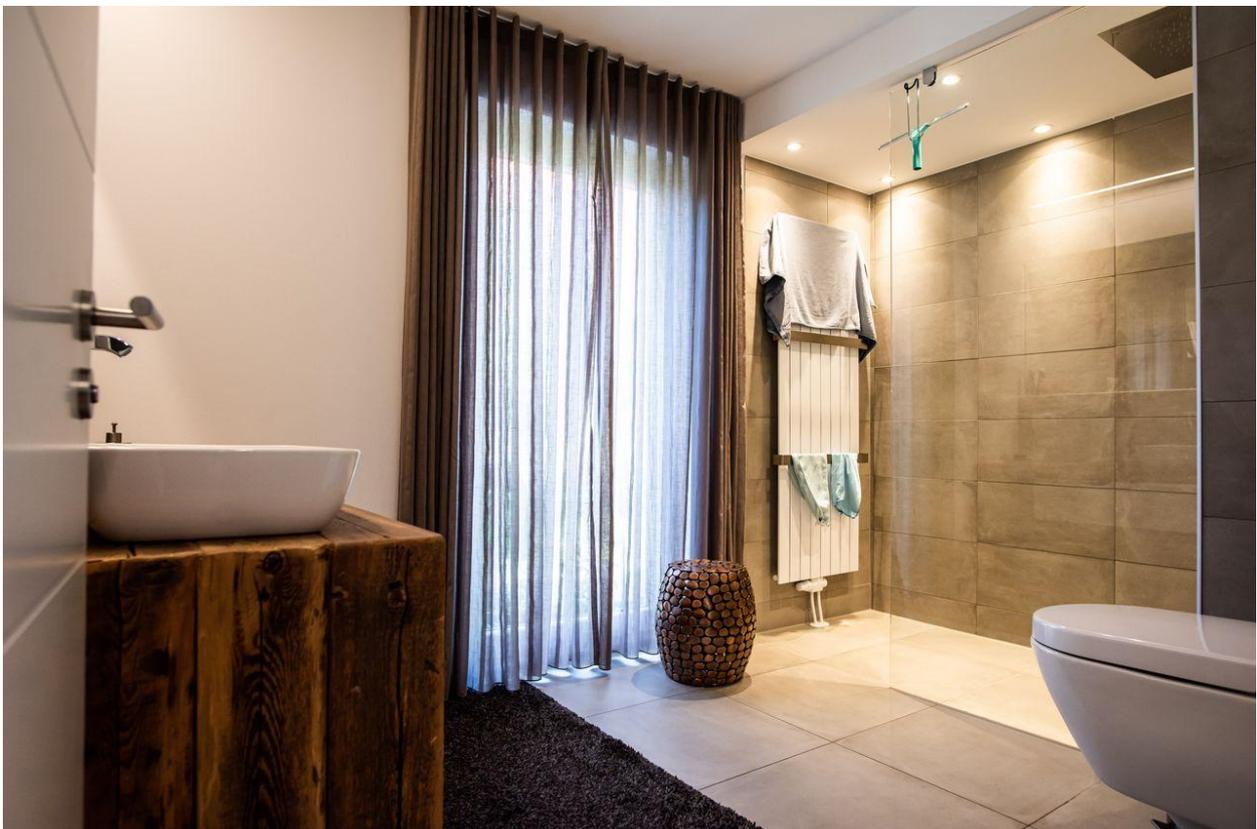
Schlafzimmer mit Ankleide



Kinder- / Gästezimmer



Kinder- / Bürozimmer



Badezimmer (1 v. 2)



Badezimmer (1 v. 2)

## Kontakt

### Katip Immobilien

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

### Impressum

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

