



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Modernes Reihenmittelhaus mit 2  
Außenstellplätzen in familiärer Lage**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-1016**

## Haus zum Kauf

in 86477 Adelsried - Augsburg - Land - Adelsried



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**739.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.**

**19 % MwSt. bei Beurkundung  
eines Kaufvertrages**

Wohnfläche (ca.)

**158 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Grundstück (ca.)

**265 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1994**

Stellplätze

**2**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

\* Modernes Reihenmittelhaus mit 2 Außenstellplätzen in familiärer Lage \*

Willkommen zu einem exklusiv angebotenen Immobilienangebot im gemütlichen Adelsried.

Dieses charmante Reihenmittelhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Paare oder als Alterswohnsitz, vereint dieses Zuhause Wohnkomfort mit Flexibilität.

Adelsried, bekannt für seine hervorragende Lebensqualität und die Nähe zu Augsburg, bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Entdecken Sie die zahlreichen Vorzüge dieses großzügigen Reihenhauses und lassen Sie sich von dessen besonderen Charme überzeugen.

Das Haus überzeugt durch seine solide, massive Bauweise und verbindet klassischen Charme mit modernem Lebensstil. Die massive Bauweise sorgt für hervorragende Stabilität und Langlebigkeit, während große Fenster viel natürliches Licht hereinlassen.

Eine elegante Lichtkuppel im Eingangsbereich trägt zusätzlich zu einer hellen und einladenden Atmosphäre bei.

Der großzügige Wohnraum im Erdgeschoss ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der gepflegte kleine Garten lädt zum entspannen ein, und die kreativ gestaltbare Terrasse bietet Platz für die ganze Familie.

Das Haus ruht auf einem 265 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>, die in drei Geschosse aufgeteilt ist.

Im Erdgeschoss befindet sich die hochwertige Einbauküche (NP 70.000,- Euro) mit modernster und sehr hochwertiger Ausstattung. Sie grenzt an den Wohn- und Essbereich an. Von hier haben Sie auch direkten Zugang zum Garten / Terrasse.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Master-Badezimmer samt WC, Dusche und Badewanne. Ebenfalls befinden sich auf der Etage drei Schlafzimmer.

Im zweiten Obergeschoss, dem Dachspitz, befindet sich ein weiteres Schlafzimmer.

Im Kellergeschoss bietet dieses Haus viele Abstellflächen. Zwei Abstellzimmer, eine Speis und der Heizungsraum komplettieren somit das Platzangebot des Hauses.

Gerne überzeugen wir Sie von dem Reihenmittelhaus bei einer individuellen Besichtigung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage und wir vereinbaren einen passenden Beratungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

### **\*\*Erdgeschoss:\*\***

Wohn- und Essbereich:

- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche (Gaggenau)
- Fußbodenheizung

Wohnzimmer:

- großzügiger, offener Wohnbereich
- direkter Zugang zum Garten / Terrasse

Sanitär:

- Gäste-WC

Flur und Garderobenbereich:

- großzügiger Eingangsbereich mit Lichtkuppel

### **\*\*Obergeschoss\*\***

Kinderzimmer:

- Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (West)
- Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon (West)
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (Ost)

Master Badezimmer:

- mit Dusche
- mit Badewanne
- mit WC
- großes Waschbecken

**\*\*Dachgeschoss\*\***

Dachspitz:

- lichtdurchflutetes Schlafzimmer

**\*\*Kellergeschoss\*\***

Abstellfläche:

- zwei großzügige Abstellräume
- Waschküche
- Heizungsraum (Heizanlage Bj. 2021 mit 4.500 L Öl-Fassungsvermögen)
- Speis

**\*\*Allgemeine Merkmale\*\***

- hochwertige, magnetische Türen im gesamten Haus
- neue energieeffiziente Ölheizung
- komplett renoviert und modernisiert
- Insektenfangnetz an allen Fenstern
- Küchengeräte von Gaggenau
- 2 Balkone
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- neuwertige Dachflächenfenster mit elektrischen Jalousien
- 2 Außenstellplätze

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % 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 - Augsburg - Land - Adelsried

Das Haus befindet sich in der ruhigen und familiären Gemeinde Adelsried, eingebettet im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder. Die Lage am Rande des Schwäbischen Holz winkels bietet eine angenehme Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit.

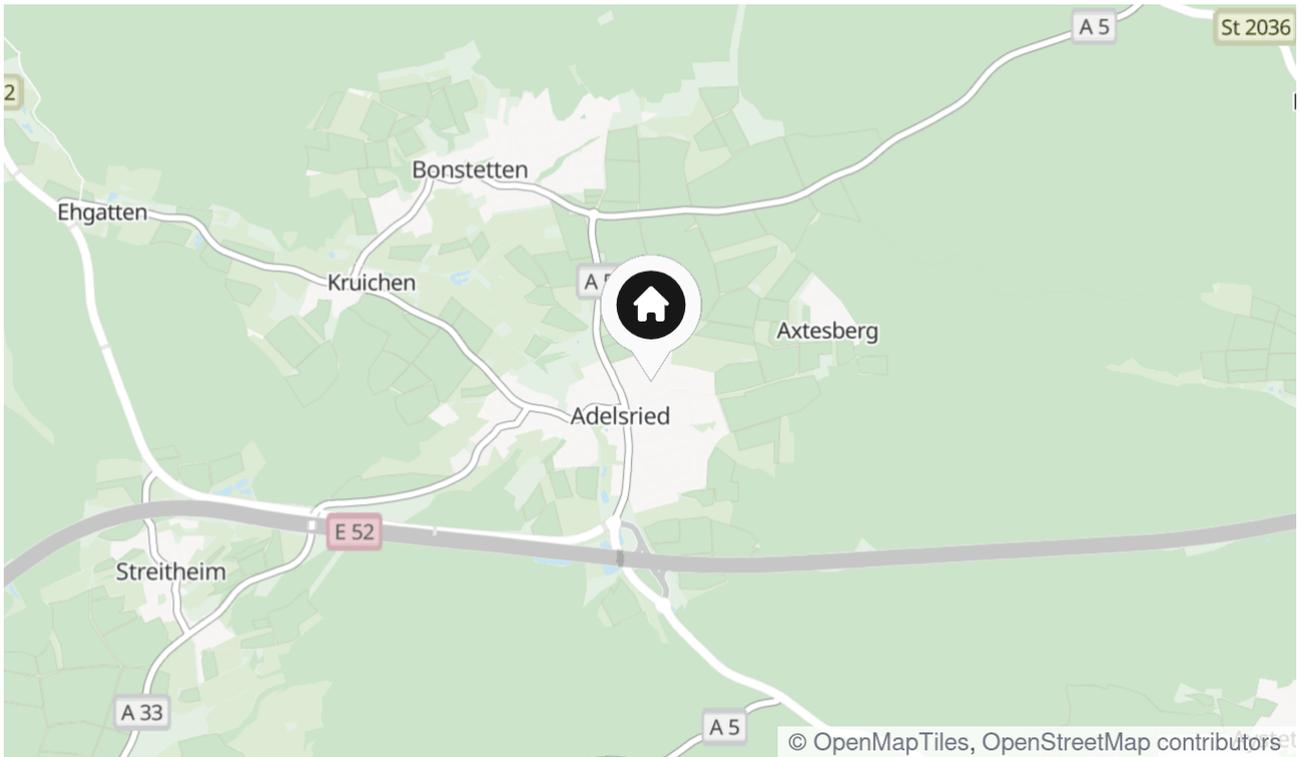
Adelsried verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die direkte Nähe zur Autobahn A8 München–Stuttgart ermöglicht eine schnelle Verbindung in die etwa 20 Kilometer entfernte Stadt Augsburg sowie zu anderen wichtigen Städten in der Region.

Die Nähe zum Naturpark bietet zudem zahlreiche Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Infrastruktur:

Trotz der ruhigen Lage bietet Adelsried eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und medizinischer Versorgung. Die Gemeinde legt Wert auf ein aktives Gemeinschaftsleben und bietet diverse kulturelle und sportliche Veranstaltungen für alle Altersgruppen.

Diese Lage verbindet die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu urbanen Zentren und bietet somit eine hohe Lebensqualität für Bewohner jeden Alters.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**49,9**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

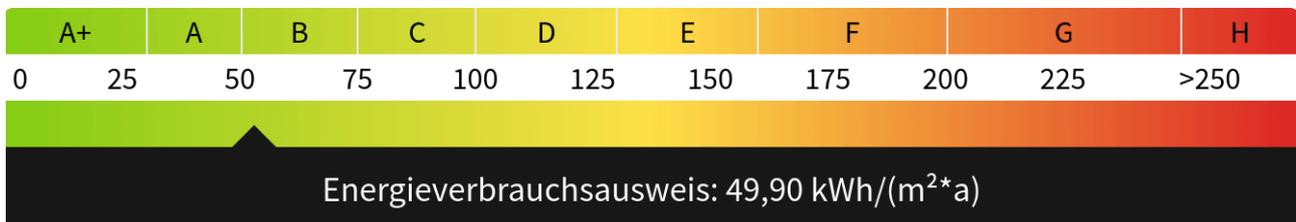
**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**26.02.2035**





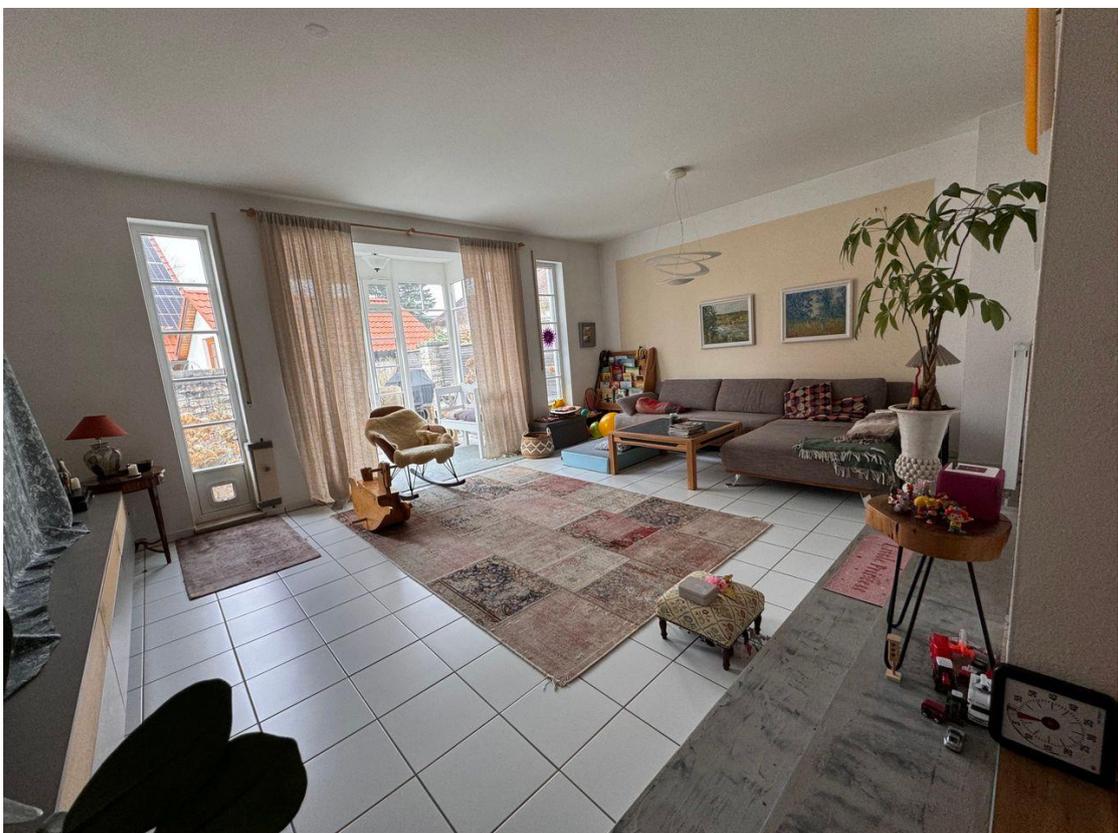
Außenansicht



Wohnbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



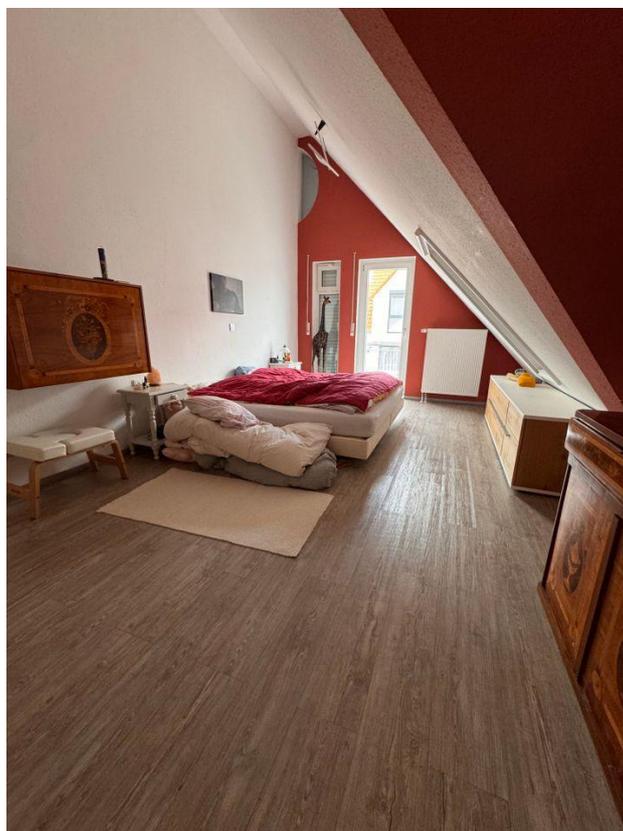
Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Dachspitz



Küche



Küche



Küche



Ausstattung Gaggenau



Badezimmer



Badezimmer



Gäste WC



Treppenhaus



Ostbalkon vom Schlafzimmer



Terrasse



Eingangsbereich

## Kontakt

### Katip Immobilien GmbH

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)

