

Adelsried - Kruichen – Adelsried

# RESERVIERT: Modern, neuwertig und sofort einzugsbereit!

Objektnummer: 25122162

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122162
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	15.03.2026
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Carport

Mietpreis	2.000 EUR
Nebenkosten	370 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

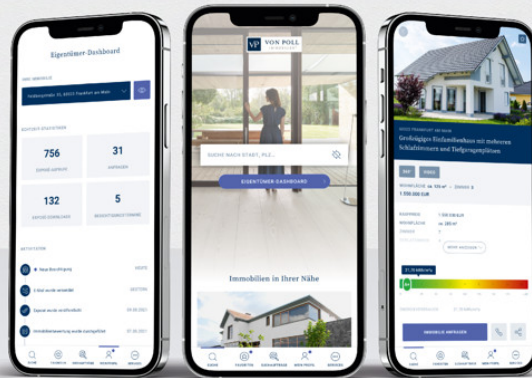
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Die Immobilie

### Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



**Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Ein erster Eindruck

Einziehen und wohlfühlen!

Bei dieser Immobilie aus dem Jahr 2018 handelt es sich um ein modernes, attraktives Einfamilienhaus in bester Nachbarschaft.

Diese neuwertige Immobilie zeichnet sich vor allem durch eine hochwertige und energieeffiziente Ausstattung aus.

Freundlich und einladend empfängt Sie der Eingangsbereich im Erdgeschoss und bietet Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe. Das Gäste-Bad ist sehr geräumig und mit bodengleicher Dusche ausgestattet.

Auf direktem Weg gelangen Sie zum Herzstück - dem lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige und überdachte Terrasse sowie in den gepflegten Garten mit integriertem Spielplatz. Hier können die Kinder spielen und Sie die Ruhe und den Weitblick genießen. Entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Für das gemeinsame Kochen mit Familie und Freunden erwartet Sie eine modern ausgestattete Hochglanz-Küche.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer mit Ankleide ensuite und ein Tageslichtbad mit großer Dusche und Badewanne zur Verfügung. Das Wäscheabwurfssystem bietet wunderbaren Komfort.

Einen zusätzlichen Speicherplatz erreichen Sie ebenerdig - dieser befindet sich direkt neben dem Doppelcarport .

Ein autarkes System mit Photovoltaik-Anlage und Luftwärmepumpe mit Batteriespeicher rundet dieses Immobilienangebot ab.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Ausstattung und Details

- Ruhig gelegen mit unverbaubaren Blick
- optimale Anbindung an die A 8 nach München und Ulm
- durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- hochwertige Ausstattung
- 2 Bäder
- Wärmepumpe mit zentraler Lüftungsanlage
- Batteriespeicher
- Photovoltaik- Anlage
- KfW 55 Haus
- elektr. Jalousien
- Wäscheabwurf
- Fußbodenheizung im kompletten Haus
- Fliesen in Holzoptik
- überdachte Terrasse
- Insektenschutzgitter
- Rasenroboter
- Garderobe und Ankleide
- unverbaubarer Blick
- Südwest Ausrichtung
- Glasfaser
- Doppel-Carport
- keine Haustiere



**Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in Adelsried, Ortsteil Kruichen, in ruhiger, grüner Wohnlage und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen.

Adelsried liegt im Naturpark Westliche Wälder im Landkreis Augsburg und liegt äußerst verkehrsgünstig an der Autobahn A8 Stuttgart - München. Augsburg erreichen Sie in ca 5 Autominuten, das Uniklinikum in ca 12 Autominuten.

Im Ort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelladen, Ärzte, Apotheke, Banken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen sind im rund 10 km entfernten Neusäß vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel in ca. 30 Minuten erreichbar.

Freizeitangebote wie Sportvereine gibt es ausreichend vor Ort. Hier leben Sie in der Naturlandschaft mit Wald, Wiesen und Feldern.

**Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)