

Adelshofen – Jesenwang

# Modern Wohnen mit Wärmepumpe und erstklassiger Energieeffizienz (Baujahr 2022)

Objektnummer: 26179002



KAUFPREIS: 1.360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

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

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Auf einen Blick

Objektnummer	26179002
Wohnfläche	ca. 211,75 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuierung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Die Immobilie





Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Die Immobilie





Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Die Immobilie





Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Ein erster Eindruck

Von-Poll Immobilien Fürstenfeldbruck präsentiert Ihnen hier exklusiv ein liebevoll gebautes Haus in Holzständerbauweise (KW55). Alle Räume bestechen durch ihre großen Fenster, die sehr viel Licht ins Haus lassen. Die sonnendurchfluteten Räume haben alle einen Holzdielen Boden bis auf die Bäder/WC und die Küche, die einen Fliesenboden haben.

Das großzügig gestaltete Treppenhaus bietet genügend Platz, um mittig einen kleinen Personenauszug einzubauen; vom Keller bis ins Obergeschoß. Das Obergeschoss ist bis zum Firstbalken offen und gibt ein Gefühl von Leichtigkeit und Luft.

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde in Holzständerbauweise gebaut. Alle Fenster sind 3fach verglast, die Böden mit Holzdielen belegt. Die Fussbodenheizung wurde im gesamten Haus verlegt. Im Erdgeschoss gibt es eine sichtbare Holzbalkendecke. Diese Decke ist im Obergeschoss mit einer Schüttung für Schall und Wärmeschutz versehen, auf die die Fußbodenheizung aufgebracht wurde. Darauf wurde Estrich gegossen und dann mit dem Holzdielenboden belegt.

Das Schlafzimmer ist auch Abschaltung der Stromzufuhr komplett stromfrei, was eine gesündere Nachruhe verspricht. Alle Räume in Erdgeschoss haben elektrische Lamellen-Rollläden, im Obergeschoss von Hand zu bedienen. Die Rollläden sind aus Aluminium. Die PV-Anlage leistet 8,20 KW/h und was nicht verbraucht wird, geht in den 7,7 KW großen Speicher. Überschüssiger und eingespeicherter Strom wird mit 0,08 Cent pro KW vergütet. Die jährliche Einspeisung beträgt ca. 6,22 MW. Rein rechnerisch ist das Haus zu 63% autark. (PV: Gesamterzeugung 9,4 MWh, Eigenverbrauch 3,15 MWh, Gesamtverbrauch 5,03 MWh.

Im Keller finden Sie den Hobbyraum, der als Wohnraum gerechnet und auch so benutzt werden kann. Er ist nach außen abgebösch und somit sehr hell. Hier wurde an den Aussenmauern innen eine Verbauung mit Backsteine für ein besseres Raumklima verbaut. Ebenso im Hauswirtschaftsraum mit Dusche.

Weiter gibt es im Garten bereits ein Fundament für eine Gartenhütte.



Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Alles zum Standort

Adelshofen liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Der Ort besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und ansprechenden Höfen sowie der schönen und bekannten Kirche St. Martin. In Adelshofen befindet sich eine Kita, in Jesenwang eine Grundschule und Mammendorf und Fürstenfeldbruck Mittelschule und Gymnasium. Weiter befindet sich in Mammendorf der Bahnhof, wo die S3 nach München fährt sowie auch der Regionalexpress (20 Minuten) der Deutschen Bahn. Hier sind Sie mit dem Bus bestens angebunden. Die ländliche Gegend besticht durch eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur des Ballungsraumes München und Fürstenfeldbruck. Genießen Sie die Vorzüge am Land zu leben und zugleich zeitnah in München zu sein.

Objektnummer: 26179002 - 82276 Adelshofen – Jesenwang

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tim Weiß

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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