

Adelsried - Kruichen – Adelsried

## RESERVIERT: Modern, neuwertig und sofort einzugsbereit!

**CODE DU BIEN: 25122162**

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRIX DE LOYER: 2.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 806 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122162	Prix de loyer	2.000 EUR
Surface habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	370 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	15.03.2026	État de la propriété	Bon état
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2018		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2028	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété



The graphic features a central smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". To the left, a laptop and a smaller smartphone both show screenshots of the Von Poll Immobilien website interface. To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below this, a smaller text block reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## La propriété

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFTRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

The image shows three smartphones side-by-side, each displaying a different screen of the VON POLL IMMOBILIEN mobile application. The screens include:

- The left phone shows the "Eigen tümer-Dashboard" (Owner Dashboard) with statistics: 756 Eigentümer Kontakte and 132 Eigentümer Bewertungen.
- The middle phone shows a search result for "SUDWEI MACH STATT, PLZ...".
- The right phone shows a detailed view of a property listing for "Wohnhaus mit Garage und Hinterhofgärtchen".

On the far left is a white square containing a black "Laden im App Store" button and a QR code. On the far right is a white square containing a black "JETZT BEI Google Play" button and a QR code.

**CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Une première impression

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 Wäscheabwurfsystem 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 Kontaktdataen (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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