

Allershausen

## Design trifft Energieeffizienz: neuwertiges Einfamilienhaus in Allershausen

Codice oggetto: 26185013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 613 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185013
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 37 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

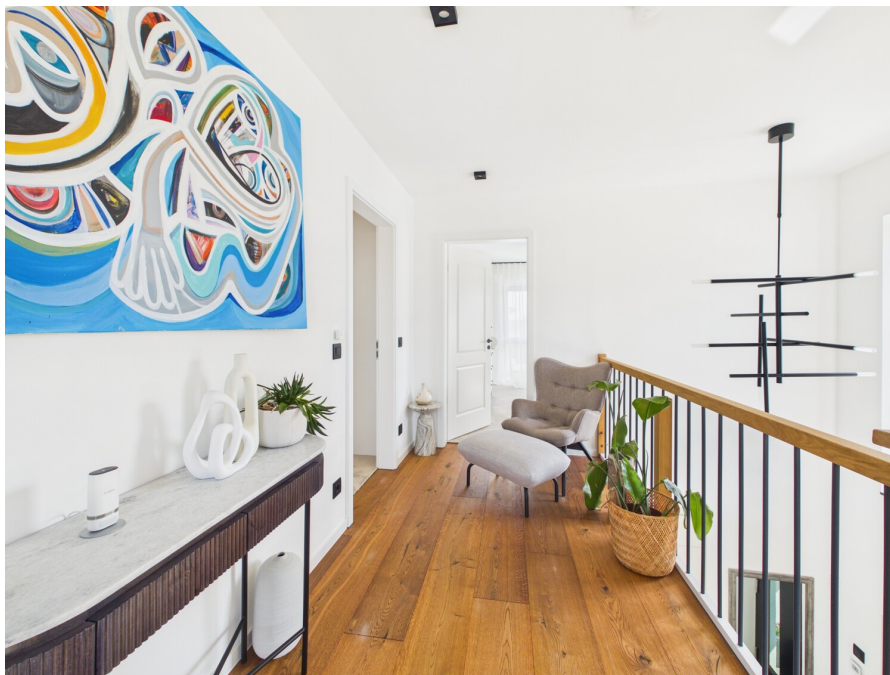
Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.07.2033</b>	Consumo energetico	<b>15.00 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2023</b>

Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



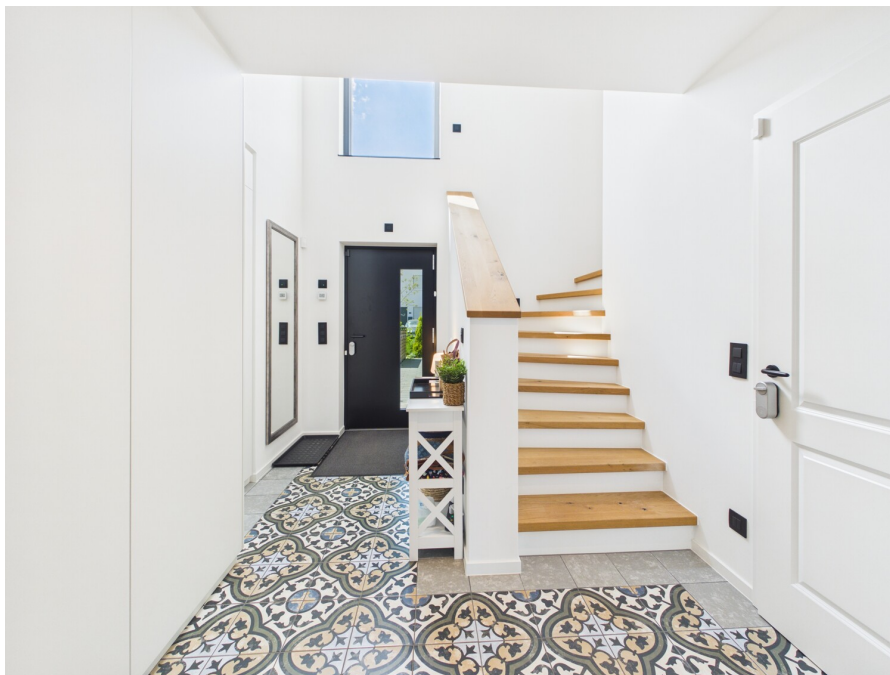
Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



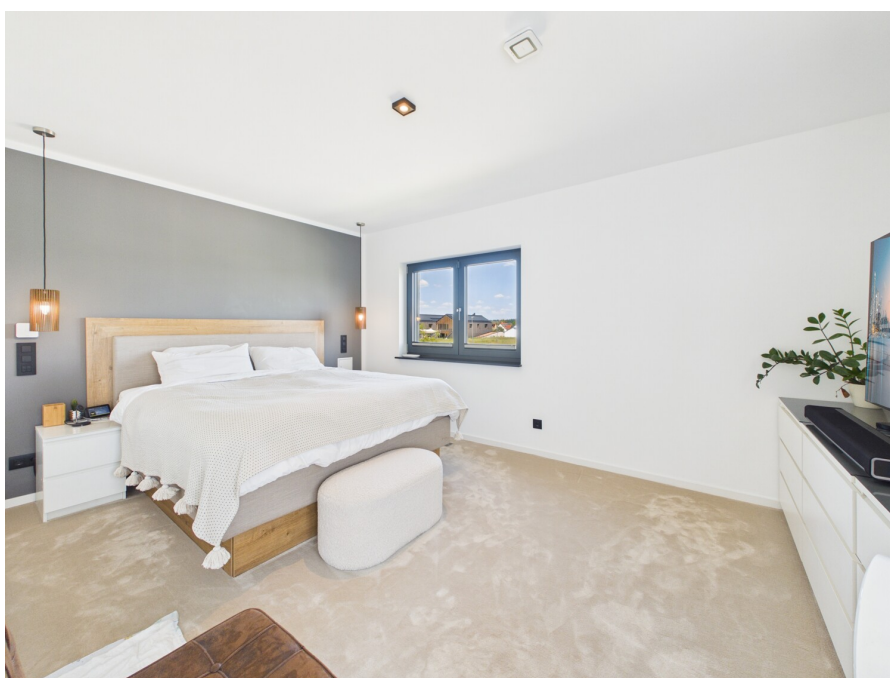
Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

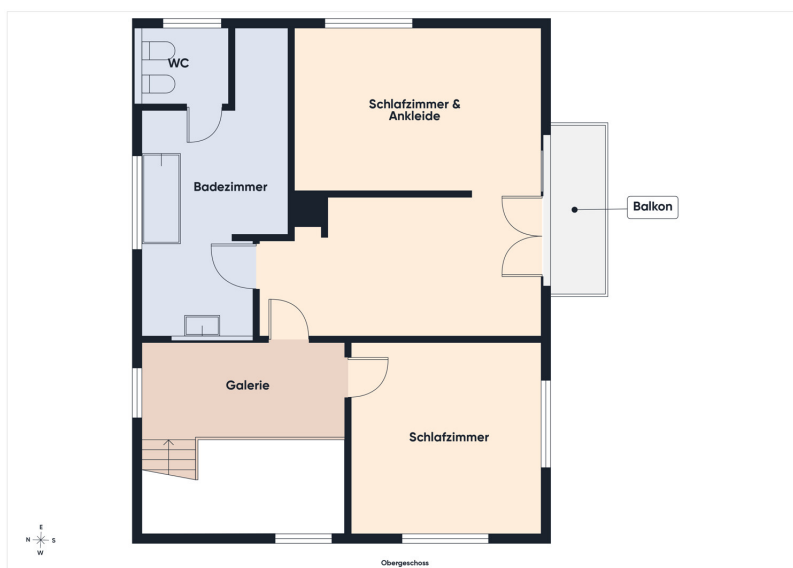
## La proprietà



Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

## Una prima impressione

Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Allershausen richtet sich an Familien, die mehr suchen als nur Wohnfläche: ein Zuhause mit klarer Architektur, hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und einem Wohngefühl, das Alltag und Anspruch auf besondere Weise verbindet.

Schon beim Betreten zeigt sich die besondere Qualität des Hauses. Klare Linien, ausgewählte Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine Atmosphäre, die modern, hell und zugleich angenehm wohnlich wirkt. Hinter der eleganten französischen Lofttür öffnet sich der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich — der zentrale Treffpunkt für die ganze Familie. Hier wird gekocht, gegessen, gelacht, gearbeitet, gespielt und entspannt.

Die maßgefertigte Einbauküche mit freistehender Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten fügt sich stilvoll in den offenen Wohnbereich ein. Sie ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Mittelpunkt des Familienlebens. Der dreiseitig verglaste Kaminofen schafft eine warme Atmosphäre und trennt den Wohnbereich optisch auf elegante Weise vom Ess- und Küchenbereich. Bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht ins Haus und öffnen den Blick in den Garten sowie auf die überdachte Terrasse.

Der Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders schöne Weise. Die Terrasse mit Glasdach, Glasschiebeelementen und elektrischen Markisen lässt sich nahezu ganzjährig nutzen — ideal für gemeinsame Abende, Kindergeburtstage, entspannte Wochenenden oder den ersten Kaffee am Morgen. Der angelegte Garten mit Pool und hochwertigem Holzdeck bietet einen privaten Rückzugsort, der Familienleben und Urlaubsgefühl miteinander verbindet.

Auch das Obergeschoss ist konsequent auf Komfort und Alltagstauglichkeit ausgelegt. Die Galerie verleiht dem Haus Offenheit und Leichtigkeit. Das Hauptschlafzimmer mit maßgefertigter Ankleide, Bad en suite und eigenem Balkon wirkt wie ein privater Elternbereich. Gleichzeitig lässt sich die Raumaufteilung flexibel anpassen, sodass bei Bedarf insgesamt drei vollwertige Schlafzimmer im Obergeschoss entstehen können — ideal für Familien mit Kindern, Gästezimmer oder ein zusätzliches Homeoffice.

Das Masterbad überzeugt mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, hochwertigen Armaturen und einem hellen, ruhigen Ambiente. Hier entsteht ein Bereich, der nicht nur funktional ist, sondern bewusst Raum für Entspannung schafft.

Ein besonderer Mehrwert ist das hochwertig ausgebaute Untergeschoss. Dank großer,

verglaster Kellerschächte mit Notausstieg und einem eigenen Zugang ist diese Einliegerwohnung ein zusätzlicher Pluspunkt für Familien mit heranwachsenden Kindern. Alternativ bietet sich die Fläche als Gästezimmer, Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Kleingewerbe an. Dies eröffnet Familien wertvolle Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen.

Technisch ist das Haus auf einem sehr hohen Niveau ausgestattet. Das Bus-System ermöglicht die intelligente Steuerung zahlreicher Funktionen, darunter Beleuchtung, Rollläden, Raffstores, Heizung, Sicherheitstechnik und Zugangssysteme. Cat-7-Verkabelung, 2,5-Gbit/s-Switches sowie ein Wi-Fi-7-Mesh-System mit vier Satelliten schaffen beste Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming, Gaming und digitale Anwendungen im gesamten Haus.

Auch beim Thema Sicherheit wurde konsequent weitergedacht. Dreifach verglaste Sicherheitsfenster mit zusätzlichem Schallschutz zur Straßenseite, Fensterkontakte im gesamten Haus, Kameras im Innen- und Außenbereich, elektronisch steuerbare Eingangstüren sowie eine Video-Türsprechanlage mit zwei Empfängern sorgen für ein hohes Maß an Schutz und Komfort.

Das Energiekonzept passt zu den Ansprüchen moderner Familien. Die Photovoltaikanlage mit 8,9 kWp, die Fußbodenheizung im gesamten Haus und die zukunftsorientierte Haustechnik schaffen eine effiziente und komfortable Grundlage für zeitgemäßes Wohnen. Ergänzt wird dies durch praktische Details wie eine Wasserenthärtungsanlage, ein durchdachtes Entwässerungssystem mit Rigole sowie eine Wallbox in der Garage.

Auch die Garage wurde hochwertig ausgeführt: Estrich und Bodenbelag wurden 2026 erneuert, ein Stromanschluss sowie die Wallbox bieten beste Voraussetzungen für E-Mobilität. Damit ist auch dieser Bereich nicht nur praktisch, sondern dem Gesamtanspruch des Hauses entsprechend gestaltet.

Dieses Haus ist ideal für Familien und Paare, die Wert auf Design, Technik, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit legen. Es verbindet repräsentatives Wohnen mit durchdachter Funktionalität, viel Privatsphäre und hoher Flexibilität. Ein Zuhause für Menschen, die modern leben möchten — ohne auf Wärme, Komfort und Familienfreundlichkeit zu verzichten.

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

## **Dettagli dei servizi**

### **Energie & Haustechnik**

- \* Photovoltaikanlage mit 8,9 kWp
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* Wasserenthärtungsanlage
- \* Entwässerungssystem mit Rigole, eigenem Wasserkanal und Anschluss an das Wassernetz

### **Smart Home & digitale Infrastruktur**

- \* Bus-System
- \* elektronisch steuerbare Eingangstüren
- \* elektrisch steuerbare Rollläden sowie zusätzliche Raffstores
- \* Cat-7-Ethernet-Verkabelung
- \* 2,5-Gbit/s-Switches
- \* Wi-Fi-7-Mesh-Router mit vier Satelliten

### **Sicherheit & Komfort**

- \* Video-Türsprechanlage mit zwei Empfängern
- \* Sicherheitsfenster mit Dreifachverglasung und zusätzlichem Schallschutz zur Straßenseite
- \* Fensterkontakte im gesamten Haus
- \* Kameras im Innen- und Außenbereich

### **Wohnen & Innenausstattung**

- \* Einbauküche mit freistehender Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten
- \* dreiseitig verglaster Kaminofen mit Glasschutzplatte
- \* französische Lofttür aus Stahl mit Verglasung
- \* bodengleiche Duschen
- \* freistehende Badewanne im Bad im Obergeschoss mit Blick ins Freie

### **Außenbereich & Terrasse**

- \* Terrassenüberdachung mit Glasschiebeelementen, Sicherheitsglasdach und elektrischen

### **Markisen**

### **Keller, Garage & E-Mobilität**

- \* verglaste Kellerschächte mit Notausstieg, Sonderanfertigung
- \* Estrich und Bodenbelag in der Garage neu, 2026
- \* Wallbox in der Garage

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

## **Tutto sulla posizione**

**Malerisch eingebettet in die bayerische Landschaft, bietet die idyllische Gemeinde Allershausen die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die hervorragende Infrastruktur vor Ort sichert den täglichen Bedarf durch eine Vielzahl lokaler Geschäfte, Supermärkte und regionaler Anbieter, während die nahen Zentren Freising und Ingolstadt zum ausgiebigen Shoppen einladen.**

**Auch der Freizeitwert überzeugt: Die umliegenden, teils fußläufig erreichbaren Seen und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. So verbindet Allershausen naturnahes Wohnen mit einer besonders hohen Lebensqualität.**

**Familien profitieren von einem ausgezeichneten Betreuungs- und Bildungsangebot: Kita und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine Grund- und Mittelschule direkt in der Gemeinde sowie weiterführende Schulen in der Umgebung – inklusive der renommierten Bavarian International School in Haimhausen.**

**Ein echtes Highlight ist die erstklassige Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A9 und A92 sowie gut getaktete öffentliche Verkehrsmittel sind München, Freising und Ingolstadt für Pendler ideal erreichbar. Zudem liegt der Flughafen München (MUC) nur etwa 20 Autominuten entfernt. Allershausen vereint somit dörflichen Charme mit bester Erreichbarkeit – ein perfekter Wohnort für Familien und Berufstätige.**

**Codice oggetto: 26185013 - 85391 Allershausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: freising@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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