

Adelsried - Kruichen – Adelsried

## RESERVIERT: Modern, neuwertig und sofort einzugsbereit!

*Número da propriedade: 25122162*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 2.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 806 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Numa vista geral

|                        |                        |                    |   |
|------------------------|------------------------|--------------------|---|
| Número da propriedade  | 25122162               | Preço do aluguel   | 2.000 EUR   |
| Área                   | ca. 156 m <sup>2</sup> | Custos adicionais  | 370 EUR   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        | Natureza           | Casa unifamiliar / Moradia                                |
| Disponibilidade        | 15.03.2026             | Tipo de construção | Sólido  |
| Quartos                | 5                      | Móveis             | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Quartos                | 4                      |                    |   |
| Casas de banho         | 2                      |                    |   |
| Ano de construção      | 2018                   |                    |   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port           |                    |   |

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 19.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 14.05.2028                    | Classificação energética                                 | A+                         |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2018                       |

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel



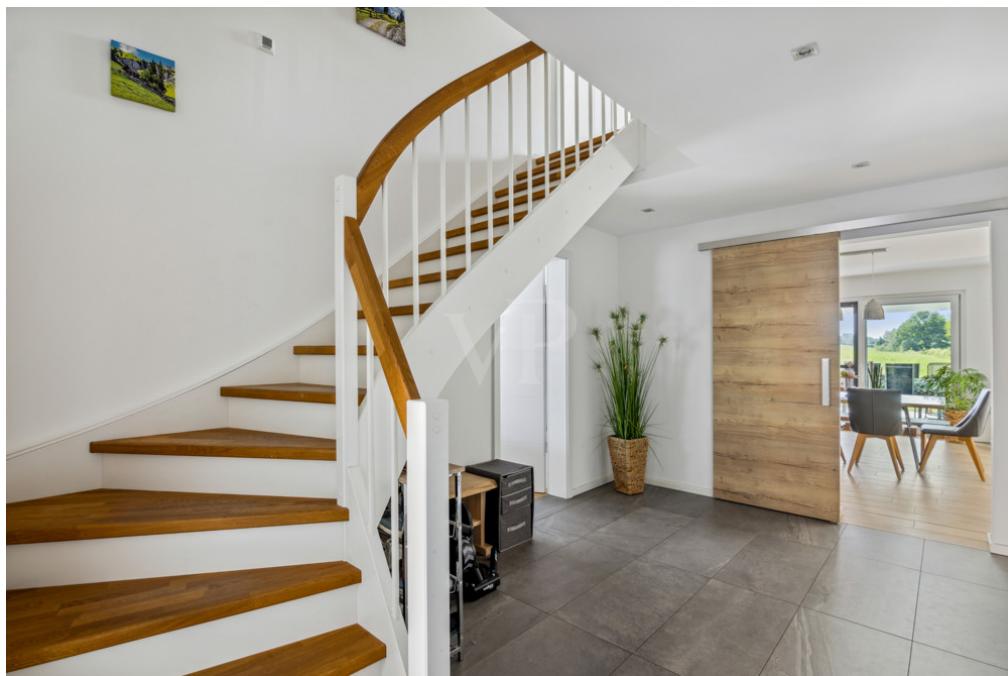
Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it is a laptop showing a real estate search interface. The background is dark blue with white text. The Von Poll logo is at the top right, and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in the center. Below that, smaller text reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right is the website address "www.von-poll.com".

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## O imóvel

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFTRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Outras informações

**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

Número da propriedade: 25122162 - 86477 Adelsried - Kruichen – Adelsried

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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