
Ökologisches EFH in unverbaubarer Aussichtslage direkt am Biotop mit eigenem Bachzugang



Verkauf provisionsfrei
von Privat –
Keine Makler !



Wichtigstes im Überblick



- **Zukunftssicheres Objekt:** Geringe Heizkosten, gute Dämmung, moderne ökologische Nahwärme, leistungsfähige Photovoltaikanlage mit Speichersystem für größtmögliche Autarkie, eigener Wasserzugang zum Bach
- Unverbaubarer idyllischer Ausblick nach Westen. Kein Blick auf Straßen, Masten, Windräder o.ä.
- Beste Verkehrsanbindung nach München und Augsburg etc./Bushaltestelle nebenan
- Wohnen & Arbeit oder Pflege: Praxis / Büro / Pflege mit eigener Wohnungstüre
- Natürliche, gesunde Bau- und Ausstattungsmaterialien in hoher Qualität
- Ruhe & Natur pur in einem Bio-Dorf
- Großzügiger Abstand zur Nachbarbebauung
- Idealstandort auch für Selbstversorger.



Ort der **Stille und Natur** ... bei bester Verkehrsanbindung zwischen München, Augsburg und dem 5-Seen-Land

Ausblick Westseite



Verkehrsanbindung:

- Busanbindung direkt vor der Haustüre zu allen Schulen sowie nach Mammendorf (Bhf. S3), Fürstenfeldbruck (Bhf. S4) und Grafrath (Bhf. S4)
- 5 Min. zum Bahnhof (S4 + Zug nach München sowie Zug nach Augsburg)

Mit dem Auto ca.:

- 10 Min. nach Fürstenfeldbruck
- 30 Min. jeweils nach München oder Augsburg
- 15-20 Min. an den Ammersee / Wörthsee / Pilsensee



Wohnzimmer im Grünen: Traumhafte Holzterrasse

Auf der nach Westen ausgerichteten, geschützten und uneinsehbaren, großen Holzterrasse (über 50 m²) haben Sie ab Mittags durchwegs Sonne. Der traumhafte Ausblick ist unverbaubar (Biotop), keine Straßen, Windräder oder Strommasten zu sehen. Natur pur.
Malerische Sonnenuntergänge.



Aussenansichten



Eingang-Norden



Südwesten



Südosten

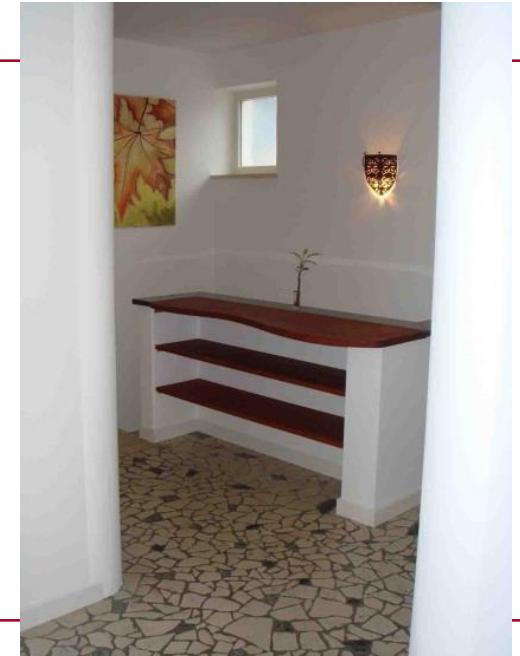
Neben seiner außergewöhnlichen Lage besticht das Haus durch seine warme und einladende Architektur – und das innen wie aussen.

Gut gedämmte, größtenteils ökologische und aufwändige Bauweise.

Anschluss an die örtliche, nachhaltige Nahwärmeversorgung ist bereits erfolgt.



Empfang / Flur (EG - 13,73 m²)



Heller, großzügiger Eingangsbereich im italienischen Flair.

Glasüberdachter Innenhof mit Morgensonne



Wohnzimmer (EG, 59 m² incl. offener Küche)

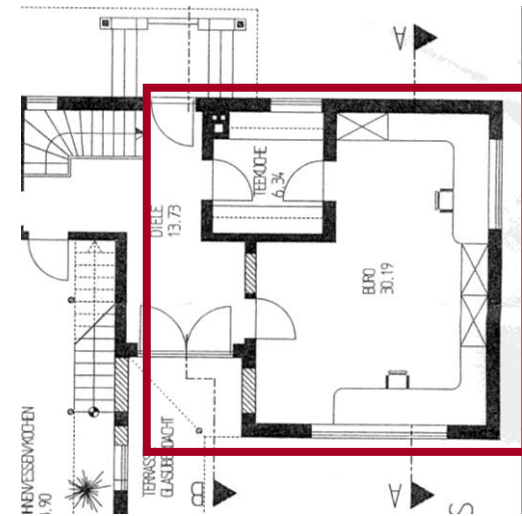


Fenster nach Osten, Süden und Westen, d.h.
Sonne zu jeder Tageszeit !

Zugang zur großen, nach Westen gerichteten und
uneinsehbaren Holzterrasse mit wunderschönem,
unverbaubaren Blick. Echtholzparkett Lärche geölt,
Fussbodenheizung.



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Praxis / Büro oder Pflege mit eigener Wohnungstüre



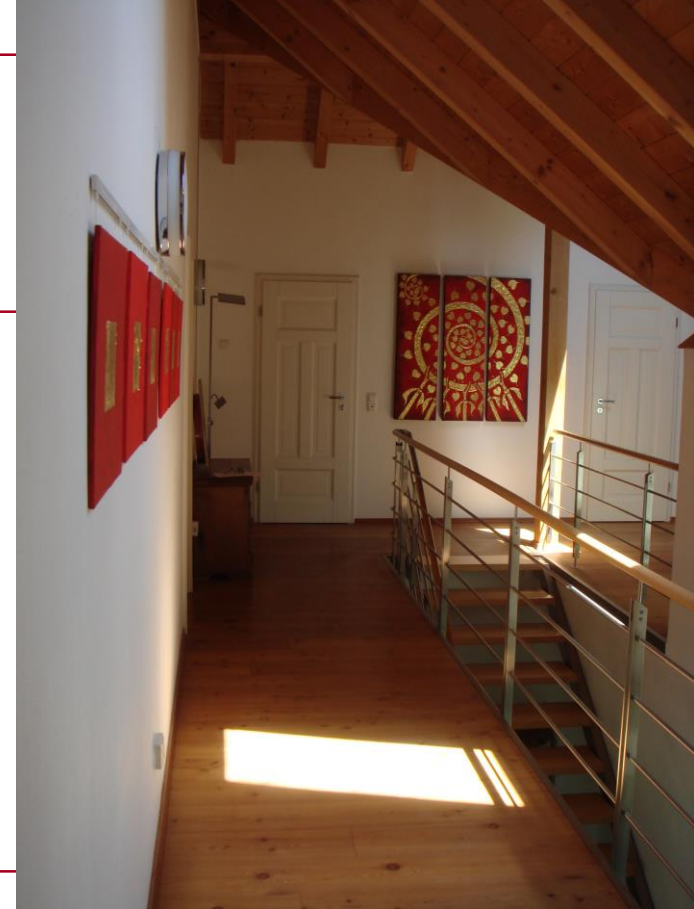
**Ideal z.B. für Homeoffice/Selbstständige/Kleines Gewerbe
oder Pflege:**

Separates Büro/Praxis/Personal mit einem hellen, großen
Raum (30,19 m²) + Teeküche / Registratur / Büro (6,34 m²) +
WC.

Evtl. auch zum Umbau in eine Einliegerwohnung geeignet.
Wird derzeit als psychotherapeutische Praxis genutzt.



Übergang in das OG / Flur DG



Vom Wohnzimmer aus führt eine gerade, offene und transparent gestaltete Edelstahl-Treppenkonstruktion mit freien Buchenauftritten in das Dachgeschoss hinauf. Dank der hervorragenden ökologischen Dachdämmung (Pavatherm) ist das DG im Sommer kühl und im Winter warm. Echtholzparkett Lärche geölt, Fussbodenheizung.

Ein schöner heller Galerieplatz eignet sich hervorragend z.B. als Arbeits- oder Yogaplatz. Bodenbelag: Lärchen-Naturholzparkett geölt mit Fussbodenheizung



Grosses Atelier / Schlafzimmer im Dachgeschoss (28,6 m²)



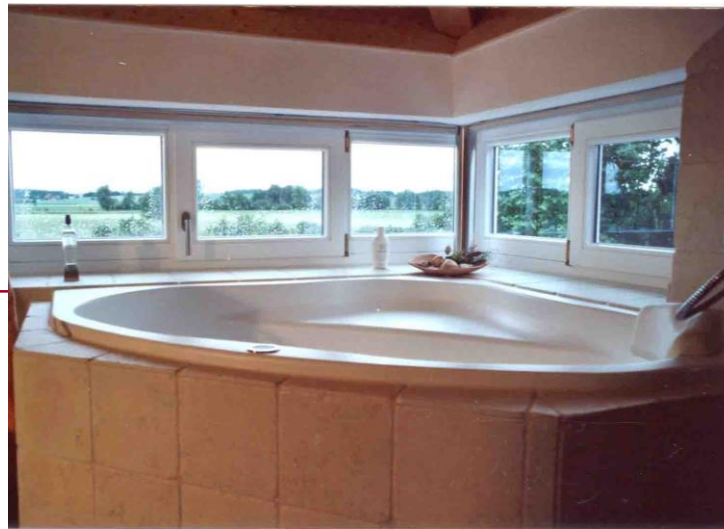
Das große, helle Dachatelier wurde vom Architekten ursprünglich als 2 Einzelräume á 14,3 m² konzipiert (jeweils separate Türen, Heizungen, Licht- und Stromquellen). Somit wäre es durch eine Trockenbaumauer leicht zu unterteilen. Massivholzböden.

Die gleichen 2 Räume - bereits geteilt - gibt es noch einmal zur anderen Giebelseite hin (2 x 15,41 m²).

Zwischen Bad und Atelier / Schlafzimmer liegt ein mit Maßmöbeln ausgestattetes Ankleidezimmer.



Großes Naturstein-Bad (14,56 m²) mit Panorama-Badewanne



Der Raum bietet großzügig Raum für weitere Möbel. Beheizbar durch Fussbodenheizung und Handtuchwärmer. Italienischer Marmor. Ausserdem gibt es (ebenfalls im DG) noch ein separates, kleines Gäste / Kinder-Bad in weiss-blau von Villeroy & Boch.

Aussen - Impressionen



Straßen-Ansicht



Ansicht von außen
(Feldweg)

Selbstversorger-Paradies



Wer Lust auf Gärtnern hat, ist hier genau richtig. Neben verschiedensten Obstbäumen, Beerensträuchern und (Heil-)Kräutern befinden sich im Garten diverse Hochbeete sowie ein kleines Anzuchtgewächshaus. Ausserdem gibt es in der unmittelbaren Nähe eine Bioanbau-Ackergemeinschaft, zu der der Kontakt gerne hergestellt werden kann.

Ackergemeinschaft



Objektbeschreibung

LAGEBESCHREIBUNG/INFRASTRUKTUR NASSENHAUSEN:

Der kleine Ort Nassenhausen am Maisachwinkel gehört zur Gemeinde Adelshofen welche insgesamt ca. 1.600 Einwohner zählt. Nassenhausen darf sich einer erfolgreich abgeschlossenen Ortserneuerung erfreuen, die Mikrolage ist hauptsächlich durch Einfamilienhäuser und vereinzelte Bauerhöfe geprägt. Da der überwiegende Teil der Bauern hier biologisch anbaut erfreuen wir uns einer gesunden Luft und eines unbelasteten Bodens. Eine Kirche, zwei Sportvereine und eine Wirtschaft prägen das Ortsbild. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die S-Bahn (S3) finden Sie in den Nachbarorten Mammendorf/Adelshofen/Jesenwang/Grunertshofen. Von Mammendorf erreichen Sie die Münchner Innenstadt in 20 Minuten dank einer direkten Zugverbindung. Mit dem PKW benötigen Sie ca. 30 Min. nach München bzw. 25 Min. nach Augsburg. Doch nicht nur die exzellente Anbindung nach München ist hier vorteilhaft, sondern auch die Nähe zum 5 Seenland. So sind Sie beispielweise in ca. 20 Minuten am Ammersee, Wörthsee und Pilsensee.



Objektbeschreibung Einfamilienhaus



Das Grundstück (712 m²) grenzt in **unverbaubarer Ortsrandlage** an ein **Biotop sowie an einen kleinen Bach** an. Der Abstand zu den Nachbarhäusern ist angenehm großzügig, die Lage ausgesprochen ruhig (auch ruhige und angenehme Nachbarn ☺).

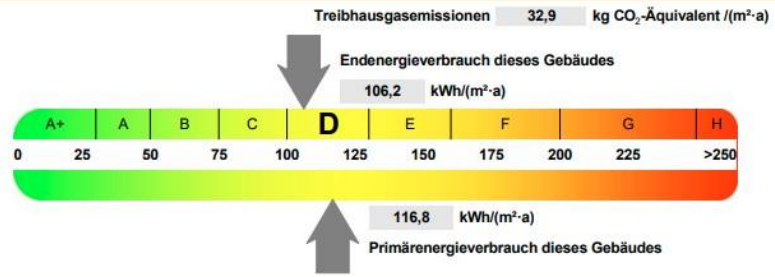
Das Einfamilienhaus hat ca. 222 m² Wfl. und ca. 110 m² Keller, ein optisch ansprechendes, grosses Gartenhaus sowie eine automatisch zu öffnende Doppelgarage. Das Objekt wurde ständig aktualisiert und hat keinen Renovierungstau.

Architektenplanung: Das Haus (ursprünglich ein Bungalow) wurde 1997 komplett entkernt und um das Dachgeschoß erweitert, lediglich der Keller (trocken) und die Außenmauern/Decke des EG (alles gedämmt und renoviert) sind noch Bestandteile aus dem Jahre 1973.

Die Liebe zum Detail ist überall erkennbar. So gibt es in diesem Haus z.B. innen keine eckigen Mauerwerk-Kanten. Der Garten ist im Moment als Selbstversorgergarten genutzt (Hochbeete, Anzuchtgewächshaus etc.). Direkt am Bach angrenzend finden Sie einen uneinsehbaren Duschplatz mit einer Marmorsäulen-Dusche (warm & kalt).



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 106,2 kWh/(m²·a)

Baubeschreibung

Leistungsstarke Photovoltaikanlage

(9.9 kW, Inselösung). Diese Form der Photovoltaik kann sowohl ins Netz einspeisen als auch autark Sie mit Strom versorgen – auch bei Netzausfall ! (Montage Sommer 23)

Massivbauweise. Alle Außenwände mit zusätzlichem **Wärmeschutz**.

- Dach mit 40 cm ökologischer Pavatherm-Dämmung
- Biberschwanz-Dachziegel
- teilw. Holzfenster (weiss lasiert) mit Wärmeschutzverglasung
- teilw. weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung

Heizung: 3 Heizmöglichkeiten

1. Nahwärme aus 100 % erneuerbaren Energien (Hackschnitzel)
2. Als Alternativ- oder Backupsystem (BJ 2019 - wird auf Wunsch demontiert): neuwertige, energieeffiziente Öl-Brennwert-Heizung
3. Leistungsstarker Kachelofen der im Notfall den größten Teil des Hauses alleine beheizt

Ausstattung mit Fussbodenheizung und/oder Radiatoren. Bei der Ausgestaltung des Hauses wurde größten Wert auf hochwertige, natürliche Materialien gelegt.



Weitere Angaben & Kaufpreis



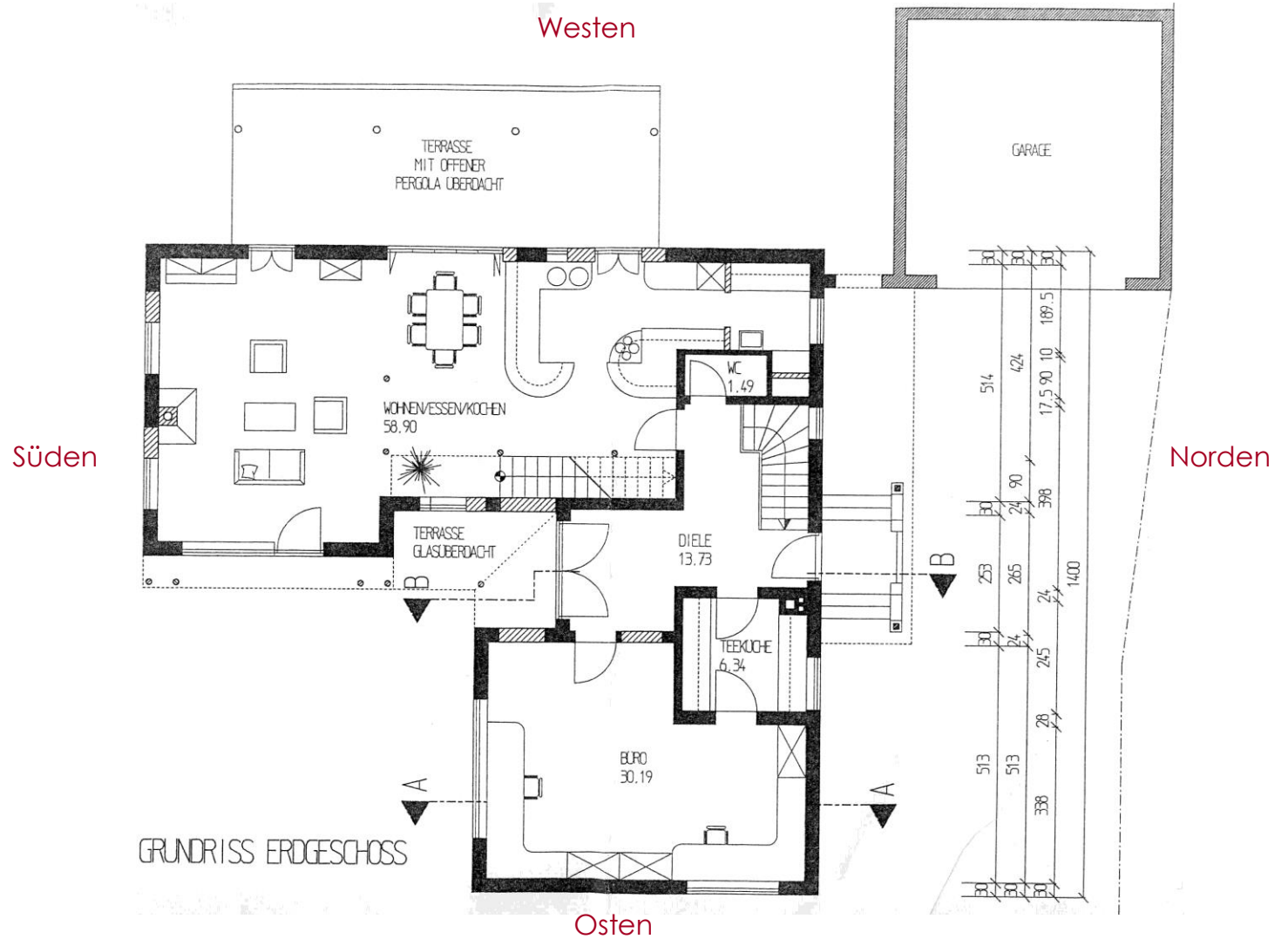
Verkauf:	provisionsfrei von Privat
Zustand des Objektes:	sehr gut
Baujahr:	1997, ausgenommen Keller- und EG-Außenwände/Decke (1973)
Grundstücksgröße:	ca. 712 m ²
Wfl.:	ca. 222 m ²
Keller:	ca. 110 m ²
Instandhaltungen:	laufend
Kaufpreis:	1.247.000 €
Bezugstermin:	nach Vereinbarung



Verkäuferin:	Karin Vermehren
Adresse:	82276 Adelshofen / OT Nassenhausen
Telefon:	08145-94180
Mail:	privat@bewusst-und-klar.de



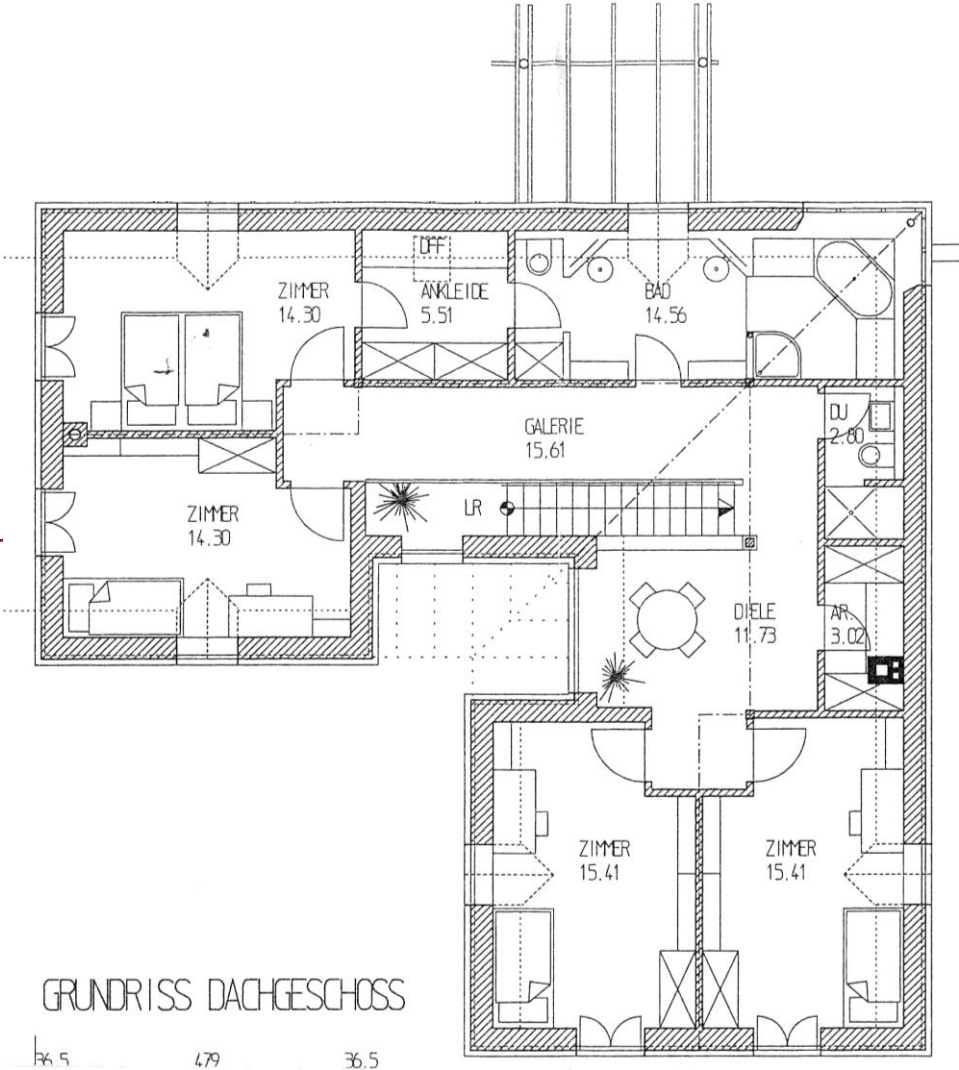
Grundriss EG (gesamt ca. 110 m²)



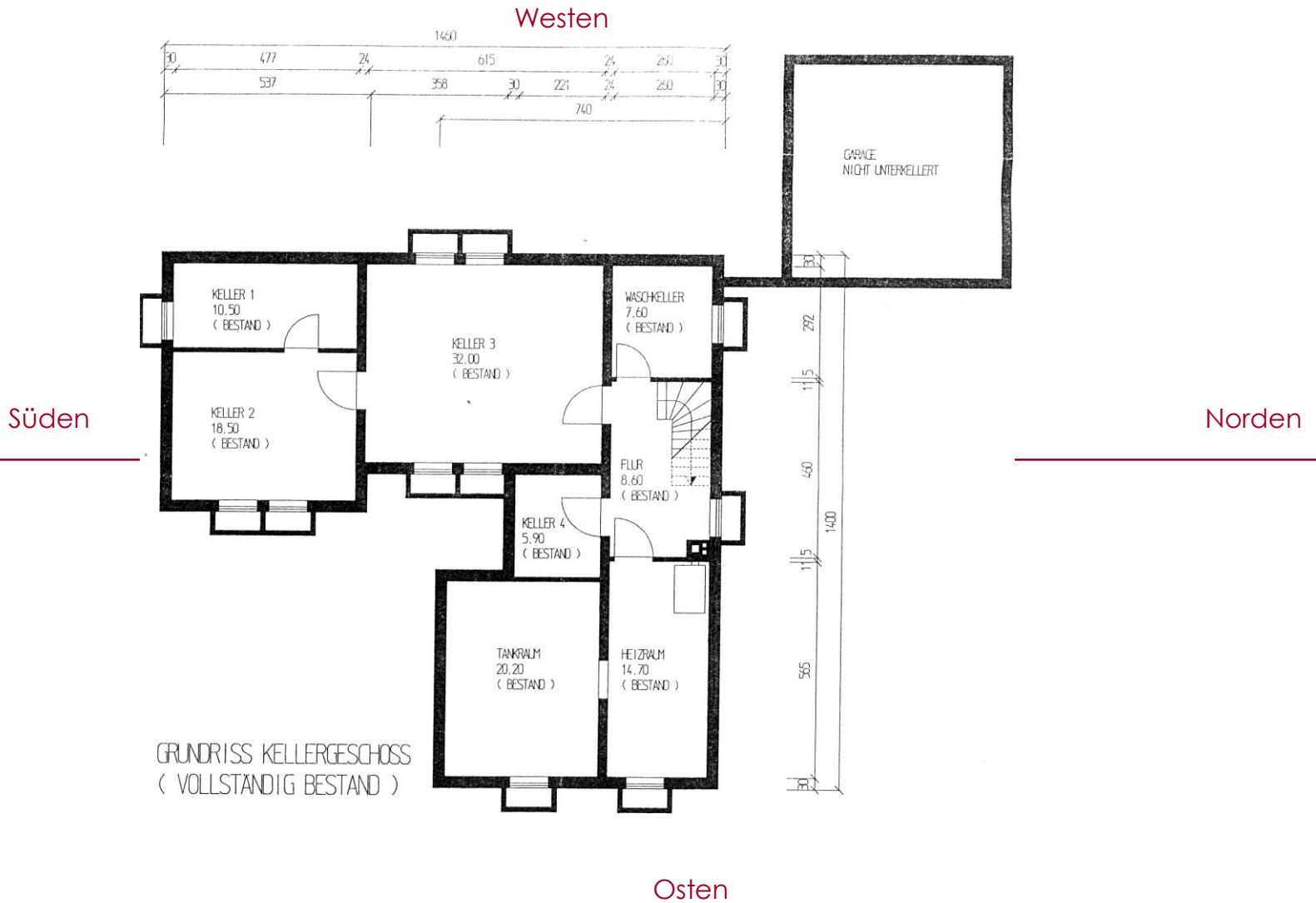
Grundriss DG (gesamt ca. 112 m²)

Süden

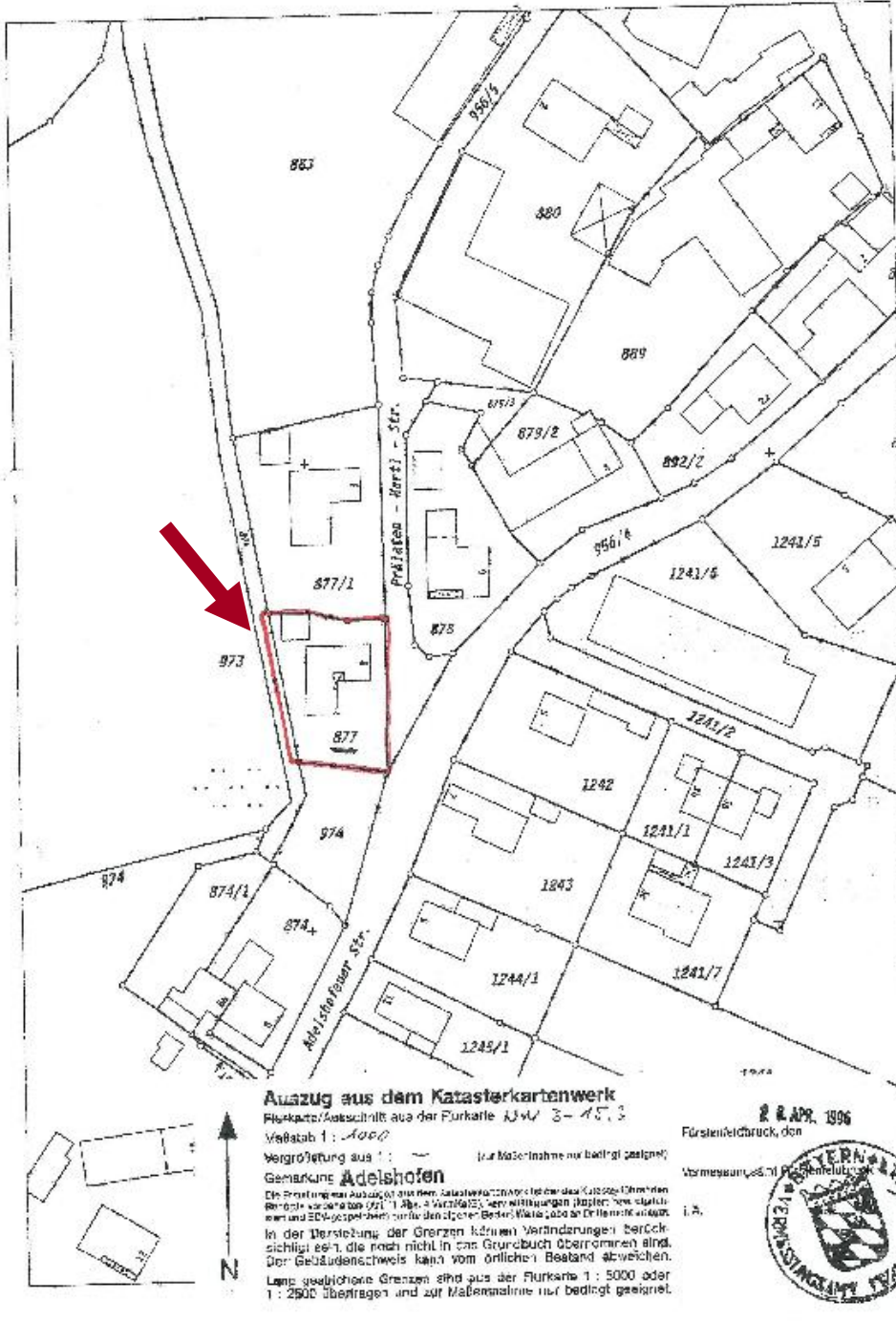
Norden



Grundriss Keller (gesamt ca. 110 m²)



Katasterauszug



Lage

