Allershausen

Design trifft Energieeffizienz: neuwertiges Einfamilienhaus in Allershausen

Objektnummer: 26185013



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 613 m²

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

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

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26185013
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	14.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie

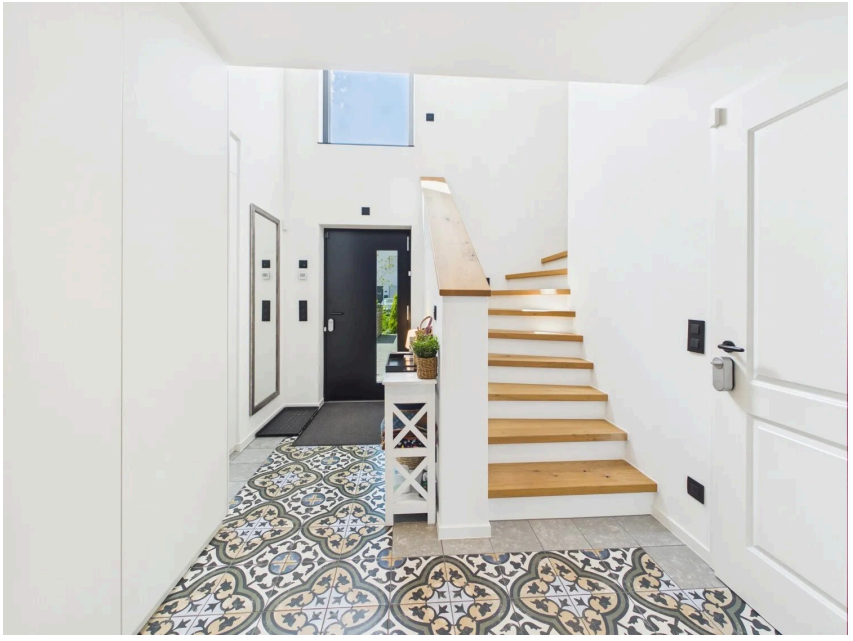




Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie

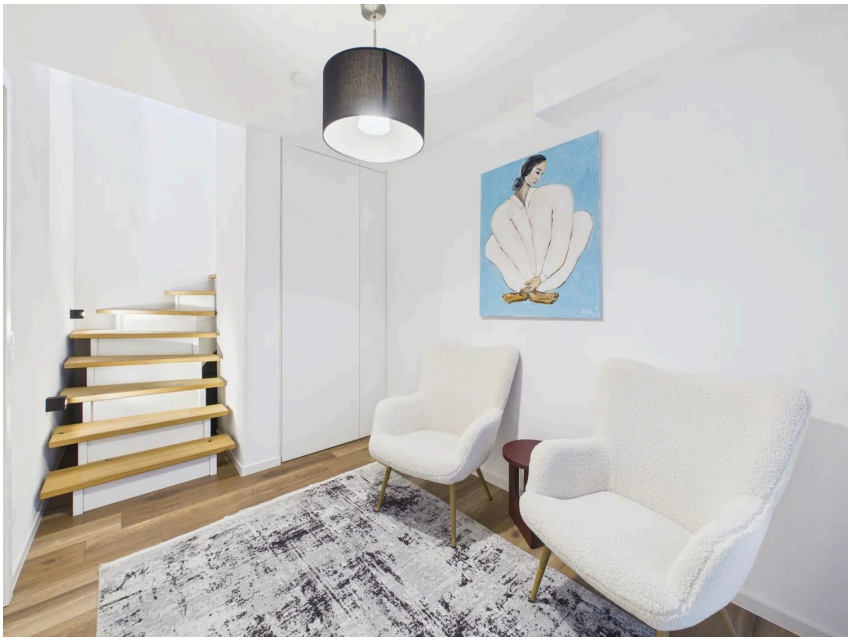




Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26185013 - 85391 Allershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com