

# EXPOSÉ

**\*RESERVIERT\*** Wo Wohnträume wahr werden-Familienidyll mit Einliegerwohnung im Gartenparadies



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 86500 Kutzenhausen / Mainingründel

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 253 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.132 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 1

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 695.000,-**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71  
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kutzenhausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



## Objekteckdaten:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Einfamilienhaus                  |
| Adresse                    | 86500 Kutzenhausen / Maingründel |
| Baujahr                    | 1995                             |
| Zimmerzahl                 | 8                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 253 m <sup>2</sup>               |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 1.132 m <sup>2</sup>             |
| Kaufpreis                  | 695.000,- €                      |
| Anzahl Etagen              | 1                                |
| Balkon                     | ja                               |
| Terrasse                   | ja                               |
| Garage                     | ja                               |
| Anzahl Stellplätze         | 2                                |
| Garage                     | Anzahl 2                         |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger | Öl                               |
| Energieverbrauchskennwert  | 63,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)  |
| Energieausweis gültig bis  | 2036-02-18                       |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Baujahr     | 1995                             |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                      |
| Anzahl der Einheiten       | 2.00                             |
| Unterkellert               | ja                               |
| Einliegerwohnung           | ja                               |
| Schlafzimmer               | 5                                |
| Badezimmer                 | 2                                |
| WC                         | 3                                |
| Küche                      | Einbauküche                      |
| Kamin                      | ja                               |
| Heizung                    | Fußbodenheizung                  |
| Befeuerung                 | Öl, Solar                        |

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Sauna                | ja                              |
| Ausstattung          | GEHOBEN                         |
| Kabel / Sat-TV       | ja                              |
| Zustand              | gepflegt                        |
| bezugsfrei ab        | nach Vereinbarung               |
| Provision für Käufer | 3,57 % vom kompletten Kaufpreis |

> Einfamilienhaus

> Kutzenhausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



## Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Schmuckstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet und dennoch angenehm nah an der B300 - der idealen Verbindung Richtung Augsburg. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus entspanntem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Schon beim Betreten spürt man: Dieses Haus ist etwas Besonderes. Die durchdachte Architektur, großzügige Räume und liebevolle Details schaffen ein Wohngefühl voller Wärme und Lebensqualität.

Die außergewöhnliche Aufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die separate Einliegerwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup>, eigener Terrasse und möglichem Gartenanteil eignet sich perfekt für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung zur Unterstützung Ihrer Finanzierung.

Das Herzstück der Hauptwohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und bodentiefen Türen zur großzügigen Terrasse. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem wunderbaren Lebensmittelpunkt.

Ein Grillplatz sowie eine weitere Terrasse mit Außenküche inklusive Grill, Herdplatten und Spüle machen Sommerabende zum Erlebnis.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein kleines Paradies: Naturteich mit Goldfischen, Obst- und Zierbäume, Gewächshaus und viele gemütliche Plätze laden zum Entspannen und Genießen ein.

Ein zusätzlicher Holzofen im separaten Esszimmer sorgt für gemütliche Stunden. Die hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer lässt das Herz von Kochliebhabern höherschlagen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im ausgebauten Dachgeschoss verleihen sichtbare Holzbalken dem Haus besonderen Charme.

Neben einer hellen Lese- oder Büroecke stehen ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon und traumhaftem Gartenblick sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung.

Das große und freundliche Badezimmer bietet Eckbadewanne, Dusche und separates WC. Hier finden Sie Raum für Ihre Wellnessstunden. Der Dachspitz kann zusätzlich als Dachstudio ausgebaut werden.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet zahlreiche Hobby-, Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie den Heizungskeller.

Die Waschküche mit zusätzlicher Dusche sowie eine praktische Außentreppe in den Garten erleichtert den Alltag.

Ein weiteres Highlight ist die Sauna mit Ruhebereich - perfekt zum Abschalten nach einem langen Tag.

Es geht noch weiter:

Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen überdachten Eingang.

Über die Diele kommen sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit abgeteilter Küche sowie Zugang zur eigenen Terrasse.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie zwei weitere Zimmer für Schlafen, Gäste oder Büro.

Ebenfalls komplett unterkellert können Sie den ca. 26 m<sup>2</sup> großen, beheizten Hobbyraum nutzen.

Fazit:

Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - dieses Haus bietet viele Möglichkeiten und eine besondere Atmosphäre.

Selten kommt eine so gepflegte und liebevoll gestaltete Immobilie auf den Markt.

!Koffer packen und einziehen!

Einige Bilder wurden digital optimiert um ihnen dennoch den realen Eindruck der Wohnmöglichkeiten zu vermitteln.

## Ausstattung:

Das steckt drin:

- Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Volleinpeisung (Vergütung bis 2029)
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- Grander Wasseraufbereitungsanlage 2025
- Hochwertige Kunststofffenster
- Fliesen- und Parkettböden
- Massive Innentüren in Buche
- Hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer
- Gemütlicher Holzofen im Essbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Türen
- Mehrere Terrassenbereiche
- Komplett ausgestattete Außenküche mit Herdplatten und Spüle
- Separater Grillplatz für gesellige Abende
- Liebevoll angelegter Garten mit Naturteich
- Garten-Treibhaus
- Wunderschöne Blumenrabatte und gewachsener Baumbestand
- Balkon mit traumhaftem Gartenblick
- Sauna mit Ruhebereich
- Voll unterkellert mit Hobby-, Lager- und Abstellräumen
- Außentreppe direkt in den Garten
- Carport - ideal auch für Wohnmobil oder größere Fahrzeuge
- XXL-Doppelgarage
- Abgetrennte Stellflächen für Fahrräder
- Separates Holzlager
- Werkstattbereich für Hobby und Handwerk
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kutzenhausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



## Lagebeschreibung:

Maingründel, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Kutzenhausen, verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung genießen Sie hier ein entspanntes Wohngefühl fernab vom Trubel - und dennoch mit kurzen Wegen in alle Richtungen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur B300 sowie zur Autobahnanbindung Richtung Augsburg und München. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Pendler, die ruhig wohnen und dennoch schnell am Arbeitsplatz sein möchten. Das Universitätsklinikum Augsburg erreichen Sie in nur ca. 20 Autominuten.

Auch im Alltag profitieren Sie von kurzen Wegen: Ein neuer REWE-Markt, bequem fußläufig erreichbar, sorgt für eine optimale Nahversorgung direkt vor Ort.

Ein eigener Bahnhof in der Umgebung bietet zusätzlich eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die herrliche Natur rund um Maingründel lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Wälder, Wiesen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders lebenswert - ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Ein Anwesen mit Herz, Charme und unglaublich vielen Möglichkeiten. In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig in einem aufstrebenden Ort mit neuer Infrastruktur durch den fußläufig erreichbaren REWE-Markt, lässt sich hier der Traum vom neuen Zuhause verwirklichen.

Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung - dieses besondere Haus passt sich Ihren Lebensplänen an. Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bieten Raum für Ideen, Veränderungen und Zukunftspläne.

Der Einzugstermin kann individuell und flexibel mit den Eigentümern abgestimmt werden.

Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen gerne mit Kompetenz und Erfahrung beratend zur Seite - auf Wunsch direkt bei uns im Haus.

Ein Zuhause voller Wärme, Lebensqualität und besonderer Atmosphäre wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Vielleicht schon bald mit Ihrem.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich bei einer Besichtigung zeigen zu dürfen - denn manche Immobilien muss man einfach selbst erleben und spüren.

## Objektbilder:



Hausansicht mit Gartenteich



Hausansicht mit Doppelgarage

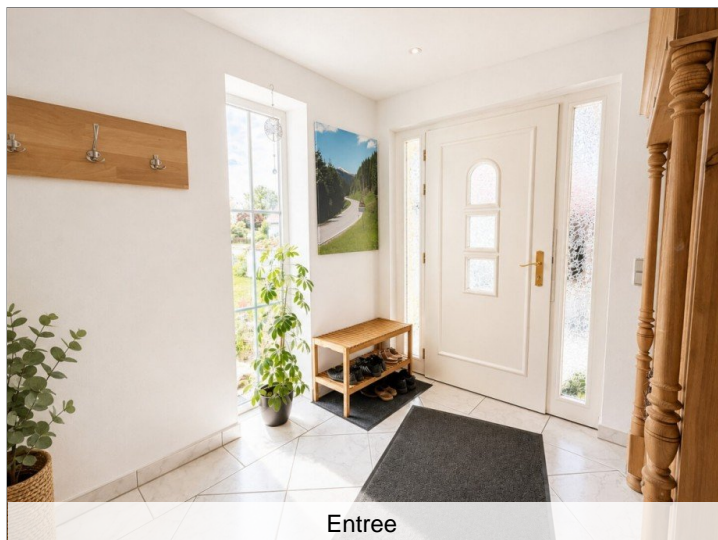
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzenhausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

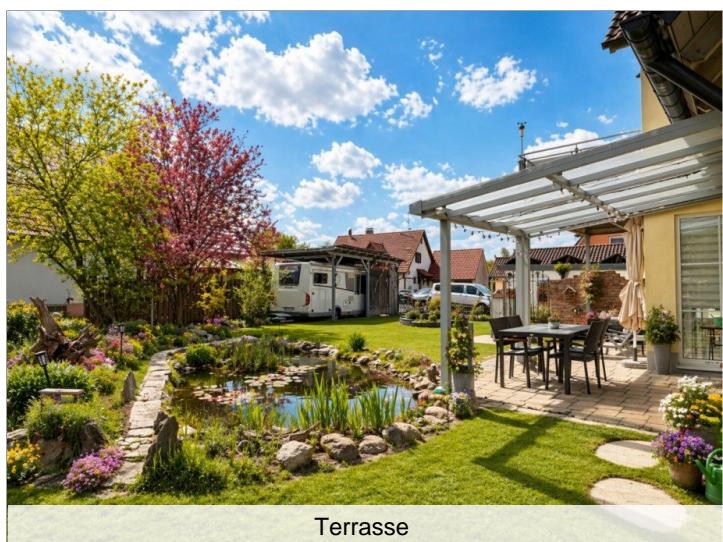
- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



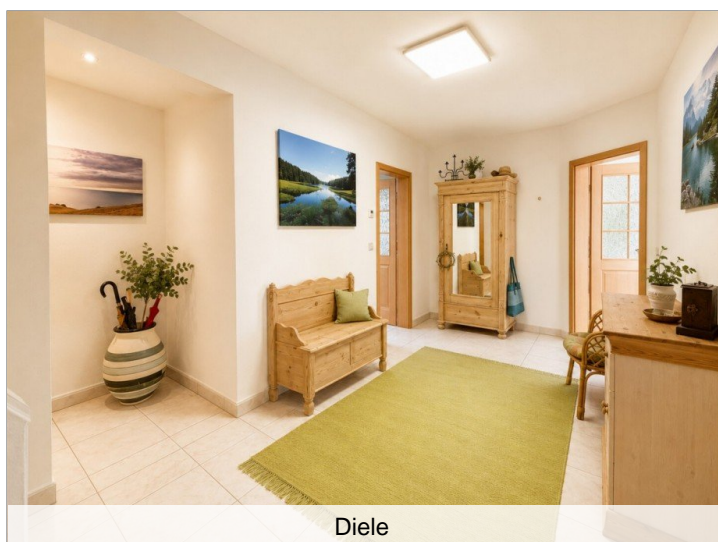
Hausansicht Nordseite



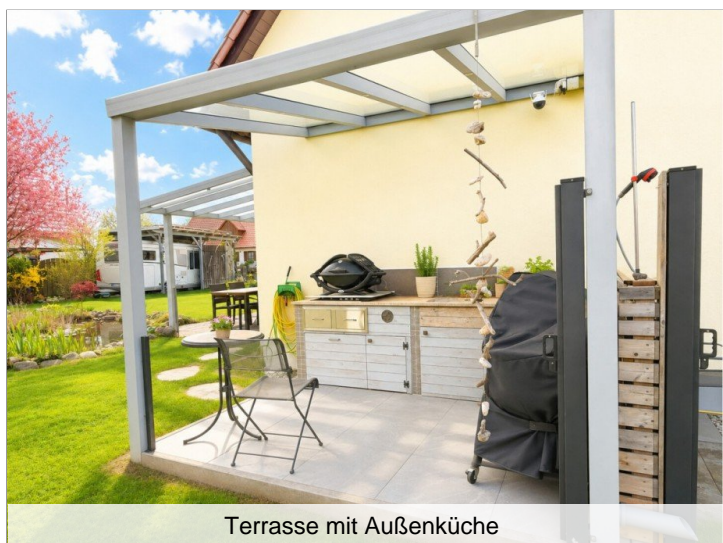
Entree



Terrasse



Diele



Terrasse mit Außenküche



Wohnen 1

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzenhausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



Wohnen 2



Einbauküche



Wohnen 3



Vorraum Gäste-WC und Ausgang ins DG



Esszimmer



Gäste-WC

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzenhausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



DG Diele



Balkon mit Aussicht



DG Büro-Lese Ecke



DG Zimmer



DG Schlafzimmer mit Balkon



DG Zimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzenhausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



DG Badezimmer



KG Diele



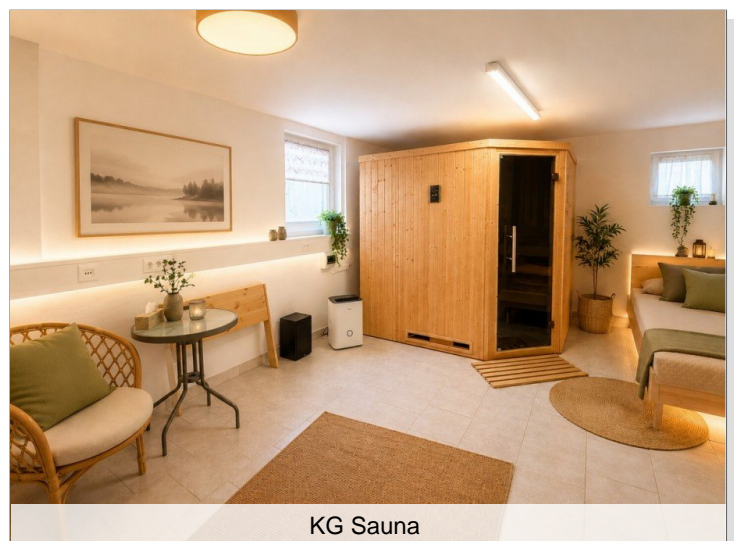
DG Badezimmer



KG Waschküche



Dachspitz nicht ausgebaut



KG Sauna

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzenhausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



Einliegerwohnung Diele



Einliegerwohnung EBK



Einliegerwohnung Gäste WC



Einliegerwohnung Terrasse



Einliegerwohnung Wohnstudio mit EBK



Einliegerwohnung DG Flur

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzehausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



Einliegerwohnung Kinder- oder Gästezimmer



Einliegerwohnung Hobbykeller mit Außentreppe



Einliegerwohnung Schlafzimmer



Schwedenofen



Einliegerwohnung Badezimmer

# Eckdaten

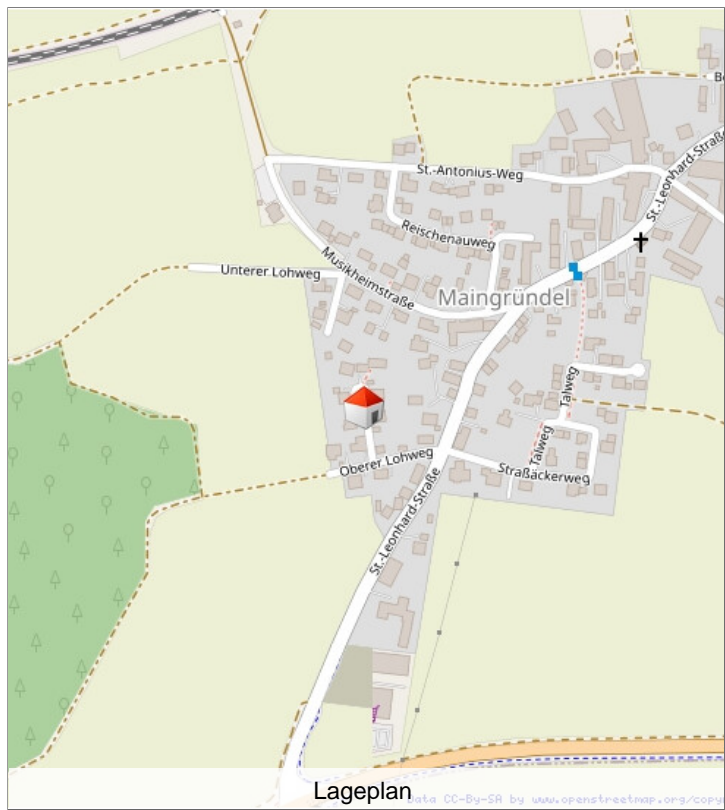
> Einfamilienhaus

> Kutzenhausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kutzehausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kutzehäuser / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



# Eckdaten

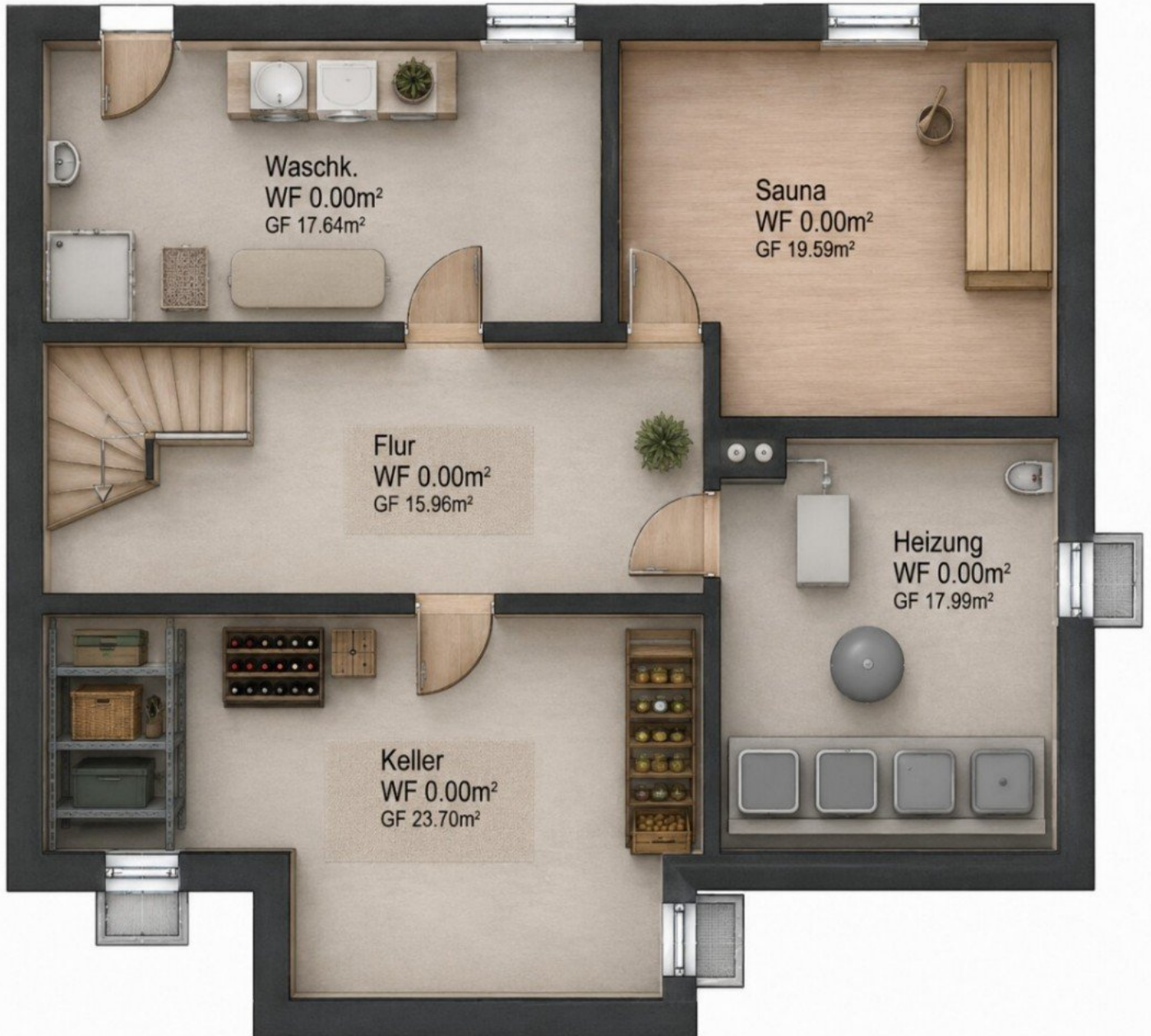
> Einfamilienhaus

> Kutzenhausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



HH Kellergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzehausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



ELW Erdgeschoss

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kutzehausen / Maingründel

> 8 Zimmer

> 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-300



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kutzehausen / Maingründel
- > 8 Zimmer

- > 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-300



