

Odelzhausen | Neubau-Doppelhaushälfte für individuelle Wohnträume

Objektart	Doppelhaushälfte mit drei Wohnebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Objektanschrift	Mühlweg 6, 85235 Odelzhausen
Baujahr	Neubau, Fertigstellung 2026
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Zimmer	5
Stellplätze	2 Außenstellplätze
Grundstück	ca. 350 m ²
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung in allen Wohnebenen
Heiz-/Warmwasserversorgung	Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
Photovoltaikanlage	Haustechnische Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
Kaufpreis	€ 850.000,-- ohne Garten, Außenanlage ohne Grün extra ca. € 30.000,-- in Art und Material vgl. Mühlweg 8
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	16,1 kWh/(m ² -a)
Energieeffizienzklasse	A+
Hauptenergieträger	Strom



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Lage – ruhig, naturnah und dennoch mittendrin

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Mühlweg, einer ruhigen Anliegerstraße in nahezu ortsmittiger Lage von **Odelzhausen**. Der Mühlweg führt weiter zu einer alten, in Privatbesitz befindlichen Mühle – einem besonderen historischen Ort der Gemeinde. Die Straße zeichnet sich zudem durch ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte wie EDEKA und Lidl, Bäckereien, Metzgerei, Apotheke und Drogeriemarkt sorgen für eine sehr gute Nahversorgung. Kindergärten sowie die moderne Grund-, Mittel- und Realschule befinden sich ebenfalls in der Nähe. Weitere Schulen sind durch gute Busverbindungen bequem erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch kulinarisch hat Odelzhausen einiges zu bieten: Das gehobene Restaurant Schreiners sowie das italienische Restaurant La Piazza sind von hier aus in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Ein besonderes Highlight ist das Schlossgut Odelzhausen mit seinem Restaurant in historischen Gemäuern, sehr guter regionaler Küche und durchgehend warmer Küche an sieben Tagen in der Woche.

Nur wenige Kilometer entfernt und vom Mühlweg aus besonders günstig zu erreichen liegt die Golfanlage München-West. Die weitläufige und landschaftlich reizvolle Anlage ist auch für Nicht-Golfer ein schönes Ziel im Grünen. Das dortige Restaurant Mandolina mit kroatisch-mediterraner Küche, großzügiger Terrasse und herrlichem Blick über die Golfanlage heißt ausdrücklich auch Gäste willkommen, die nicht Golf spielen.

Für Familien und Freizeitaktive bietet Odelzhausen vielfältige Möglichkeiten. Mehrere Kinderspielplätze, nahe gelegene Sportanlagen sowie ein lebendiges Vereinsleben mit Sport- und Schützenvereinen, der Freiwilligen Feuerwehr und weiteren örtlichen Gemeinschaften schaffen zahlreiche Angebote für Jung und Alt. Der wunderschön angelegte Glonnpark ist als naturnahes Naherholungsgebiet für alle Generationen frei zugänglich.

Ergänzt wird das Freizeit- und Bildungsangebot durch die Volkshochschule mit kulturellen, sportlichen und weiterbildenden Kursen sowie eine öffentlich zugängliche Bücherei. Auch ein Senioren- und Pflegeheim befindet sich direkt im Ort und unterstreicht die gute Infrastruktur für alle Generationen.

Naturfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die umliegenden Felder und Wälder in Richtung Dietenhausen sind fußläufig schnell erreicht. Schon nach etwa fünf bis zehn Minuten befindet man sich mitten in der Natur – ideal für entspannte Abendspaziergänge, ausgedehnte Runden oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

Die ärztliche Versorgung ist für einen Ort dieser Größe besonders gut. In der Ortsmitte befinden sich mehrere hausärztliche Praxen sowie eine eigene Kinderarztpraxis. Auch mehrere Tierarztpraxen sind direkt vor Ort ansässig.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahe gelegene Anschlussstelle der A8 erreicht man München je nach Verkehrslage in etwa 20 bis 30 Minuten. Auch Augsburg liegt ebenfalls nur rund eine halbe Stunde entfernt.

Diese Lage verbindet ruhiges und naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Gastronomieangebot – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Wohnumfeld schätzen.

Objektbeschreibung kurz

Ein Wohnjuwel mit unglaublichen Möglichkeiten in hervorragender Lage.

Objektbeschreibung lang

Moderne Doppelhaushälfte mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese sehr attraktive Neubau-Doppelhaushälfte verbindet modernen Wohnkomfort, zeitgemäße Haustechnik und hervorragende Energiewerte mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Wohnebenen.

Auf ca. 135 m² Wohnfläche bietet das Haus fünf Zimmer und damit ideale Voraussetzungen für Paare, Familien sowie für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderer Vorteil ist der aktuelle Baufortschritt: Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben, gleichzeitig besteht derzeit noch die Möglichkeit, sich bei der Innenausstattung mit persönlichen Vorstellungen einzubringen. Bodenbeläge, Innentüren, Fliesen und die endgültige Gestaltung des Badezimmers wurden noch nicht abschließend ausgewählt. Die künftigen Eigentümer können diese Entscheidungen selbst mitgestalten.

Die im Exposé enthaltenen Fotografien zeigen den gegenwärtigen Bauzustand. Ergänzende Visualisierungen veranschaulichen beispielhaft mögliche Einrichtungs- und Gestaltungsideen. Sie dienen der Inspiration und stellen keine verbindliche Ausstattungsdarstellung dar. Außerdem weichen sie von den präzisen Proportionen ab.

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss bildet der ca. 32,45 m² große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück des Hauses. Die Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, den Eingangs- und Flurbereich sowie einen großzügigen Hauswirtschafts- und Haustechnikraum.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, zwei gut geschnittene Kinderzimmer und ein großzügiges Tageslichtbad. Dieses ist mit einer modernen T-Lösung geplant und bietet eine begehbare Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 31,07 m² und einer Grundfläche von ca. 60,06 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Raum eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Gästezimmer, Hobbyraum oder privater Rückzugsort. Außerdem befindet sich hinter einer Schreinertür ein großzügiger Stauraum.

Energie und Technik

Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Fußbodenheizung und die zentrale Lüftungsanlage bilden ein zeitgemäßes und energieeffizientes Gesamtkonzept. Der vorliegende Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 16,1 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A+ aus.

Ausstattunghighlights

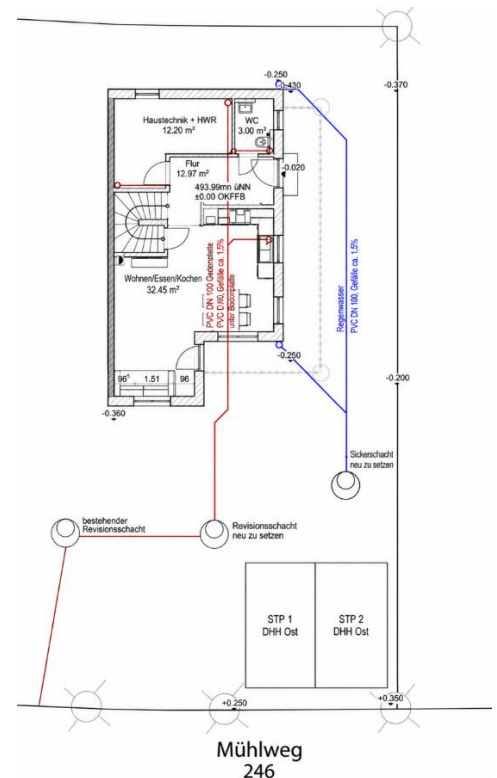
- * Dreifach verglaste Kunststofffenster in Anthrazitgrau für einen sehr guten Wärme- und Schallschutz
- * Hochwertige, langlebige und witterungsbeständige Hauseingangstür aus Aluminium
- * Großzügiges Tageslichtbad mit moderner T-Lösung, begehbaren Duschen, Badewanne, Waschbecken und WC
- * Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- * Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen
- * Zentrale Wohnraumlüftung für einen kontinuierlichen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima
- * Elektrisch bedienbare Rollläden an sämtlichen Fenstern
- * Hochwertige und langlebige Fensterbänke aus Naturstein
- * Vorgesehene strapazierfähige und pflegeleichte Vinylböden mit derzeit noch wählbarer Ausführung
- * Treppe aus Buche mit Ölung in Eichenoptik
- * Haustechnische Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- * Glasfaseranschluss für eine leistungsfähige Internetverbindung
- * Zwei Pkw-Stellplätze gemäß Bauplanung vorgesehen

Außenbereich

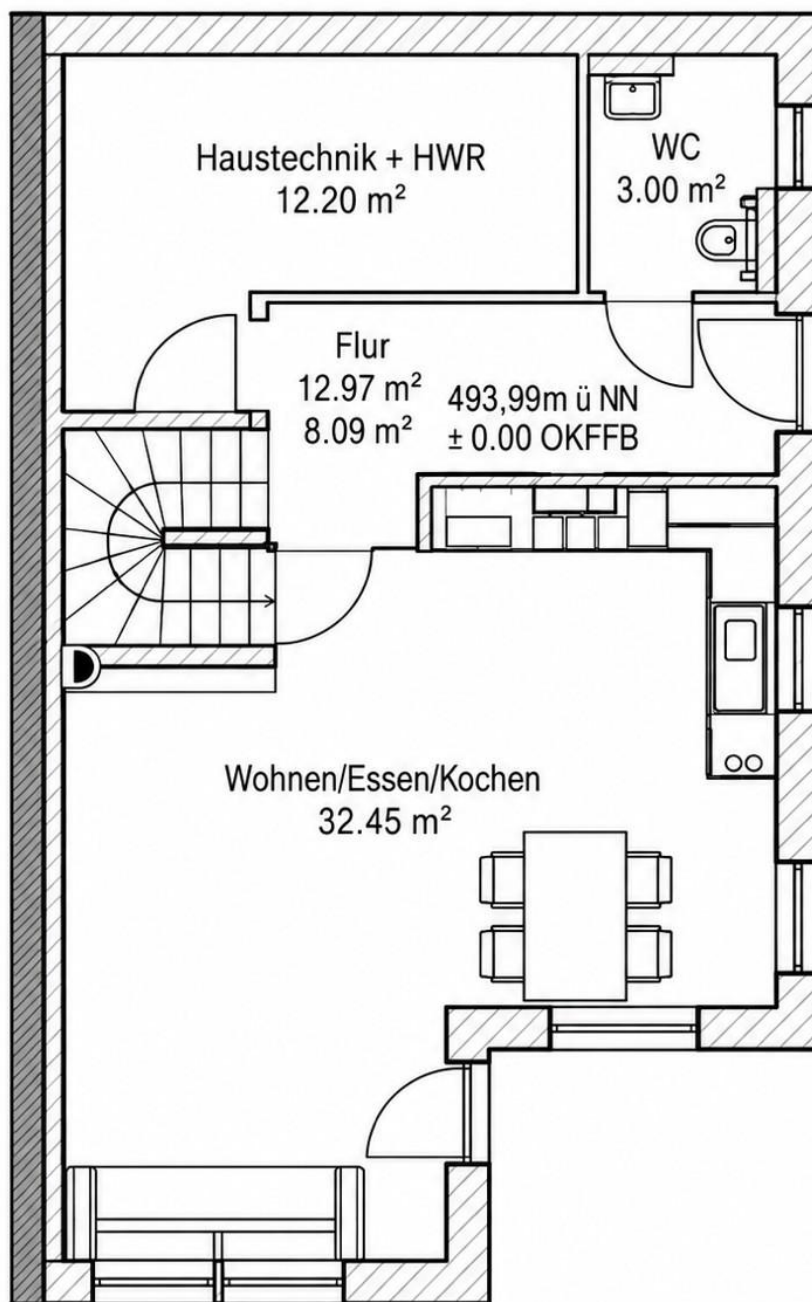
Das ca. 350 m² große Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit ausreichend Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gartengestaltung. Die Doppelhaushälfte liegt ruhig an einer Anlieger-Nebenstraße.

Die Gestaltung und Fertigstellung der Außenanlagen ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Dies gilt auch für die Herstellung der beiden Pkw-Stellplätze. Die Stellplätze sind im Bauplan bereits vorgesehen, müssen jedoch vom Käufer auf eigene Kosten angelegt beziehungsweise fertiggestellt werden. Diesen Part übernimmt der Verkäufer gegen Aufpreis.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Käufer, die einen energieeffizienten Neubau mit modernem Wohnkomfort suchen und zugleich die Möglichkeit schätzen, ihrem neuen Zuhause bei der finalen Innenausstattung und der Gestaltung der Außenanlagen eine persönliche Note zu verleihen.

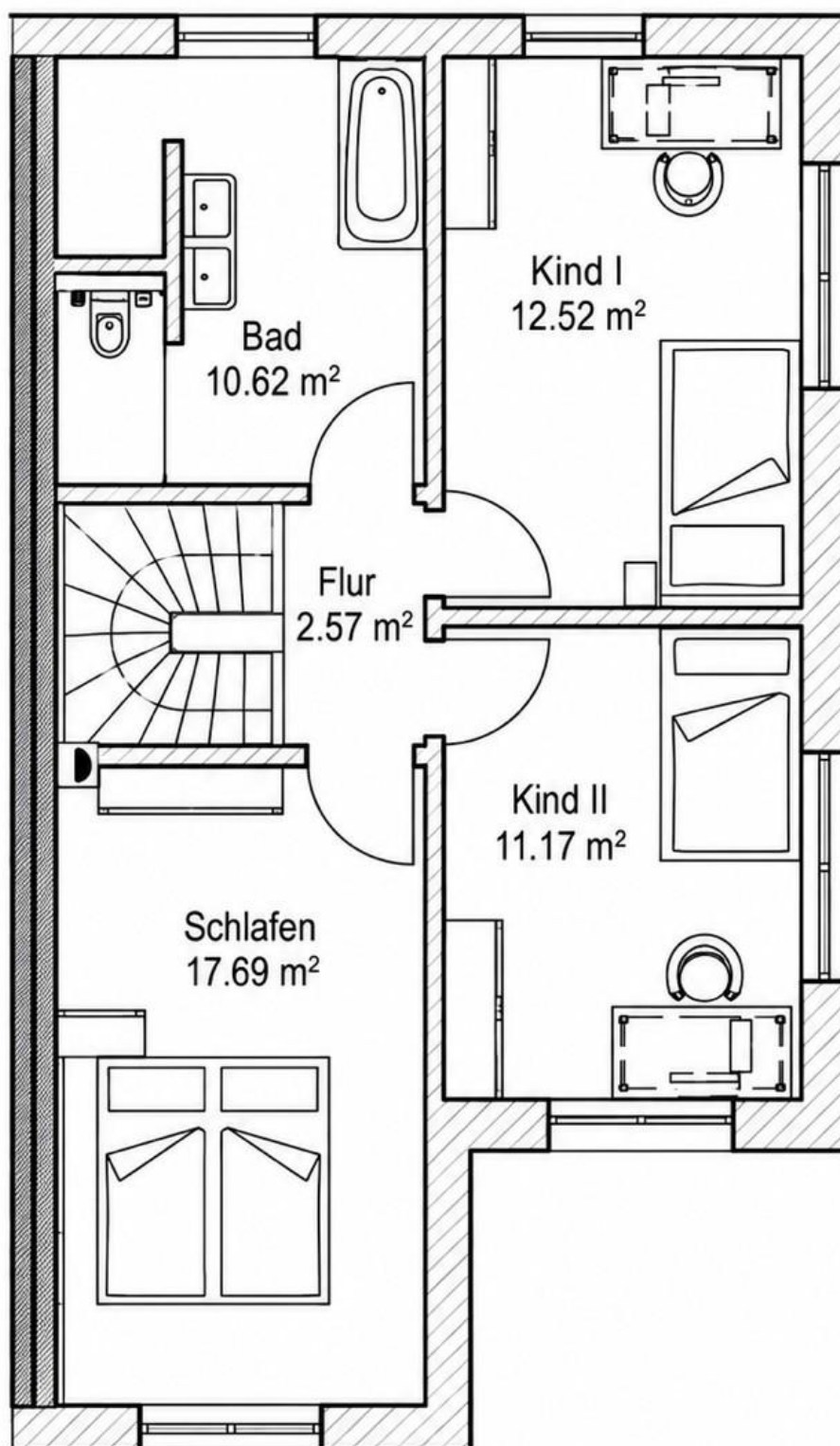


Grundriss - Erdgeschoss



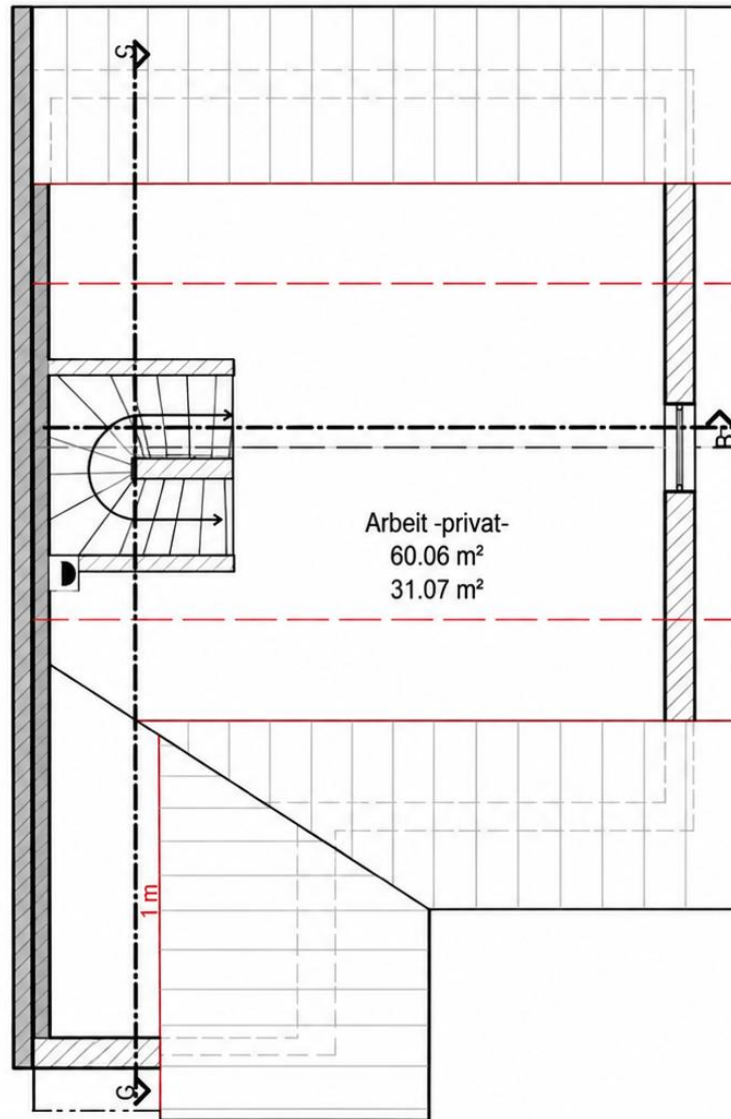
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Grundriss – Obergeschoss



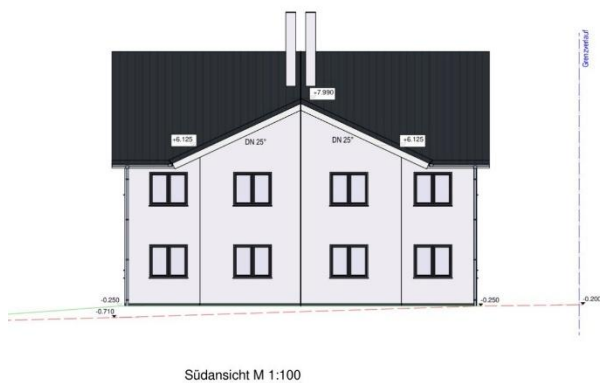
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Grundriss – Dachgeschoss



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ansichten



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



DHH mit Garten Umfeld aus Datenschutzgründen retuschiert



DHH mit Garten (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Flur



Flur (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Gäste WC



Gäste WC (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Haustechnik und Hauswirtschaft

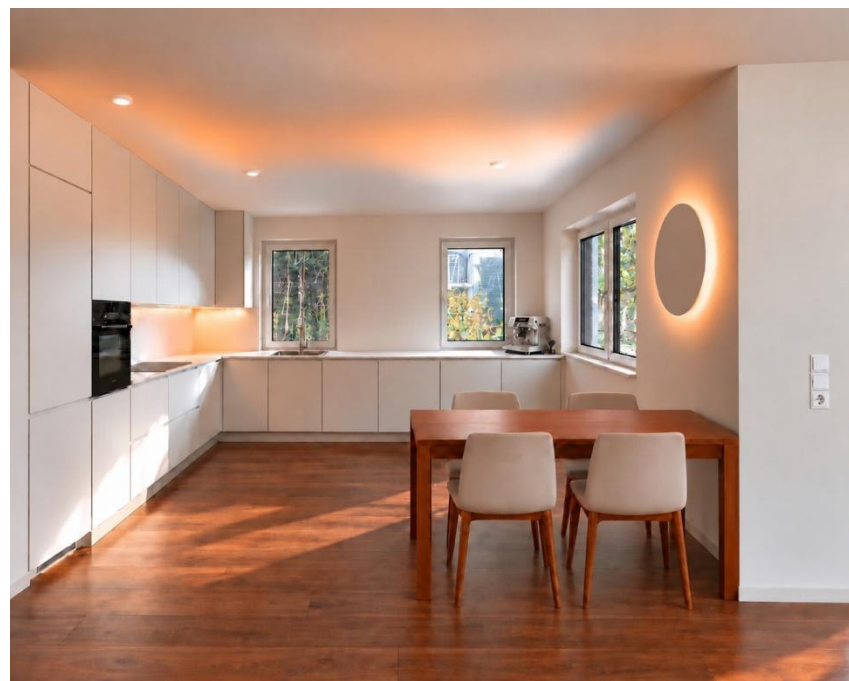


Haustechnik und Hauswirtschaft (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Küche



Küche (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Speisekammer gegenüber Küche



Speisekammer gegenüber Küche (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Wohnzimmer



Wohnzimmer (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Wohnzimmer Kamin und TV



Wohnzimmer Kamin und TV (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Bad



Bad (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Kind 1 Arbeiten/Schlafen



Kind 1 Arbeiten/Schlafen (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Kind 2



Kind 2 (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Studio



Studio (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Terrasse



Terrasse (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Sonstiges

Die Angaben in diesem Exposé basieren auf den Informationen des Verkäufers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Werte. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Bilder und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariell beurkundeten Kaufvertrag.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Nachweis-, Vermittlungs-, Beratungs- und sonstigen Maklerleistungen der Steinmetz Immobilien GmbH. Sie gelten gegenüber Verbrauchern und Unternehmern für Kauf-, Miet-, Pacht- und sonstige Immobiliengeschäfte.

§ 2 Vertragsschluss und Textform

Maklerverträge können schriftlich oder in Textform geschlossen werden. Für Verträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten die gesetzlichen Formvorschriften, insbesondere § 656a BGB.

§ 3 Angebote und Exposés

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Objektangaben beruhen regelmäßig auf Informationen Dritter.

§ 4 Vertraulichkeit

Exposés, Nachweise und sonstige Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung.

§ 5 Vorkenntnis

Ist ein Objekt oder eine Vertragsgelegenheit bereits bekannt, ist dies unverzüglich unter Angabe der Quelle mitzuteilen.

§ 6 Maklerleistung

Die Steinmetz Immobilien GmbH erbringt Nachweis- und Vermittlungsleistungen.

§ 7 Doppeltätigkeit

Soweit gesetzlich zulässig, darf die Gesellschaft für beide Vertragsparteien tätig werden.

§ 8 Entstehen des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des Hauptvertrages aufgrund Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Mitursächlichkeit genügt.

§ 9 Provision bei Wohnimmobilien

Bei Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser mit Verbraucherbeteiligung gelten die §§ 656c und 656d BGB in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 10 Alleinauftrag

Bei Erteilung eines Alleinauftrags verpflichtet sich der Auftraggeber, Interessenten unverzüglich an die Gesellschaft zu verweisen und eigene Verkaufsverhandlungen mitzuteilen.

§ 11 Fälligkeit

Die Provision wird mit wirksamem Abschluss des Hauptvertrages fällig, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

§ 12 Zahlungsverzug

Bei Verzug gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 286 ff. BGB. Weitergehende Ansprüche bleiben vorbehalten.

§ 13 Haftung

Die Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit sowie Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unbeschränkt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 14 Datenschutz

Die Datenverarbeitung erfolgt nach DSGVO, BDSG und den Datenschutzhinweisen der Gesellschaft.

§ 15 Widerrufsrecht

Verbrauchern steht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Widerrufsrecht zu.

§ 16 Vorzeitiges Tätigwerden und Wertersatz

Auf Wunsch des Verbrauchers kann die Maklertätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen. Über Wertersatz und Erlöschen des Widerrufsrechts wird gesondert belehrt.

§ 17 Verbraucherstreitbeilegung

Eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen erfolgt nicht.

§ 18 Gerichtsstand

Ist der Auftraggeber Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts, ist Dachau Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig.

§ 19 Maklerprovision

Die Maklerprovision beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3,00 % des notariell beurkundeten Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %.

§ 20 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.