

Exposé

Villa in Neuötting

Beeindruckendes Haus für gehobene Ansprüche



Objekt-Nr. OM-280441

Villa

Verkauf: **749.000 €**

84524 Neuötting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	627,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	3
Wohnfläche	159,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Villa in offener Bauweise mit Sichtdachstuhl (Walmdach) für modernes und exklusives Wohnen in idyllischer Lage.

Das im Jahre 2009 in massiver und besonders hochwertiger Ausstattung errichtete Anwesen verfügt über eine beeindruckende Wohnfläche von 159 m², welche bei Bedarf sogar noch erweitert werden kann. Große, bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollos mit integrierter Zeitschaltuhr setzen neue Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Eine bereits vorhandene moderne Einbauküche mit Miele Einbaugeräten lässt beim Kochen Gaumenfreuden wahr werden.

Im barrierefreien Erdgeschoss finden sich pflegeleichte Großformatfliesen, im Obergeschoss hochwertiges Edelparkett.

Gas-Zentral-Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Als besonderes Highlight sorgt ein Panoramakamin zusätzlich für behagliche Wärme und gemütliche Abende vor dem Kaminfeuer.

Das luxuriöse Bad bietet eine moderne Walk-In-Großraum-Dusche mit Farblichttherapie und Entspannungsklängen. WC zusätzlich mit Urinal.

Weitere Highlights:

Drei Garagen als eine Art "Garagenhalle" mit Direktzugang zum Haus.

Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Wärmebereitstellung.

Jacuzzi Whirl-Pool-Anlage in einer integrierten Grotte (Maßanfertigung) - welche jedoch bei Nichtbedarf auch wieder abgebaut werden kann.

Sauna im Wohnbereich für entspannte Auszeit - welche ebenfalls bei Nichtbedarf unkompliziert entfernt werden kann.

Überdachte Terrasse mit Blick zum Pool und Sicht auf die St. Nikolaus Kirche Neuötting.

Stil, Komfort und edles Design sind hier harmonisch vereint - ein Juwel für Menschen mit Anspruch.

Das Anwesen ist komplett mit einer modernen Mauer umrundet, so dass ein hohes Maß an Privatsphäre weitgehend garantiert ist.

Ausstattung

Gas-Zentral-Fußbodenheizung, welche mittels App bequem vom Handy aus angesteuert werden kann. Ein zusätzlicher Panoramakamin im offenen Wohnzimmer/-Küchenbereich sorgt für Gemütlichkeit und romantische Abende.

Offene Bauweise mit Sichtdachstuhl (Walmdach), großen, bodentiefen und lichtdurchflutenden Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und elektrischen Rollos mit integrierter Zeitschaltung.

Großflächige und gleichzeitig pflegeleichte Fliesen im gesamten Erdgeschoss, in den Nassräumen mit Mosaiksteinchen interessant unterbrochen. Der offene Galeriebereich wurde mit Edelholzparkett ausgestattet.

Begehbarer Großraumduche mit Farblichttherapie und Entspannungsklängen.

Vollautomatischer, mittels Sonnenkollektoren beheizter Ganzjahres-Swimming-Pool mit einer Luxusgröße von 4x9 m mit Gegenstromanlage sowie Schiebe-Überdachung; extra Whirl-Pool-Anlage mit eingebautem Kühlschrank und TV in einer Grotte (Sonderanfertigung), großzügige

Holzterrasse mit hochwertiger massiver Überdachung, Sauna im Haus, WC mit separatem Urinal extra.

Marken-Einbauküche mit Miele Elektrogeräten im Angebot inklusive.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Der angegebene Verkaufspreis dient lediglich der Orientierung.

Nach Besichtigung kann gerne ein Angebot entsprechend der eigenen Wertvorstellung abgegeben werden.

Lage

Inmitten einer ruhigen und besonders begehrten Lage von Neuötting befindet sich dieses sehr gepflegte, freistehende Anwesen.

Schulen, Kindergärten, Kitas, Ärzte, Apotheken, Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe gut erreichbar.

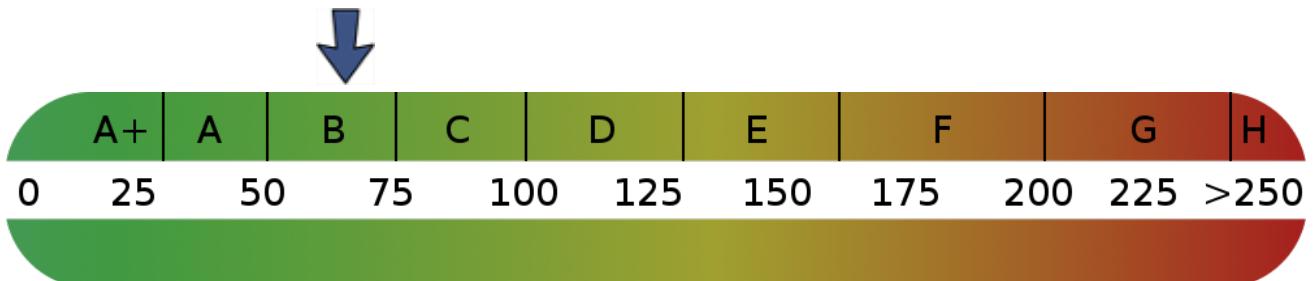
Lediglich ein paar Autominuten zur Autobahn A94 entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Willkommen

Exposé - Galerie



Empore mit Blick auf Eingang



Miele Einbauküche

Exposé - Galerie



Miele Einbaugeräte



Miele Mikrowelle

Exposé - Galerie

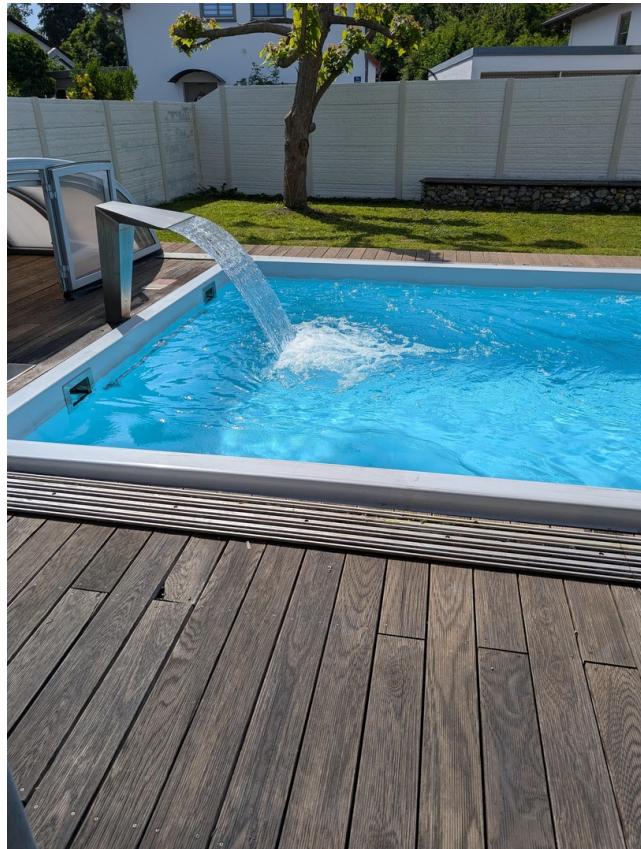


Terrasse



Pool mit Gegenstromanlage

Exposé - Galerie

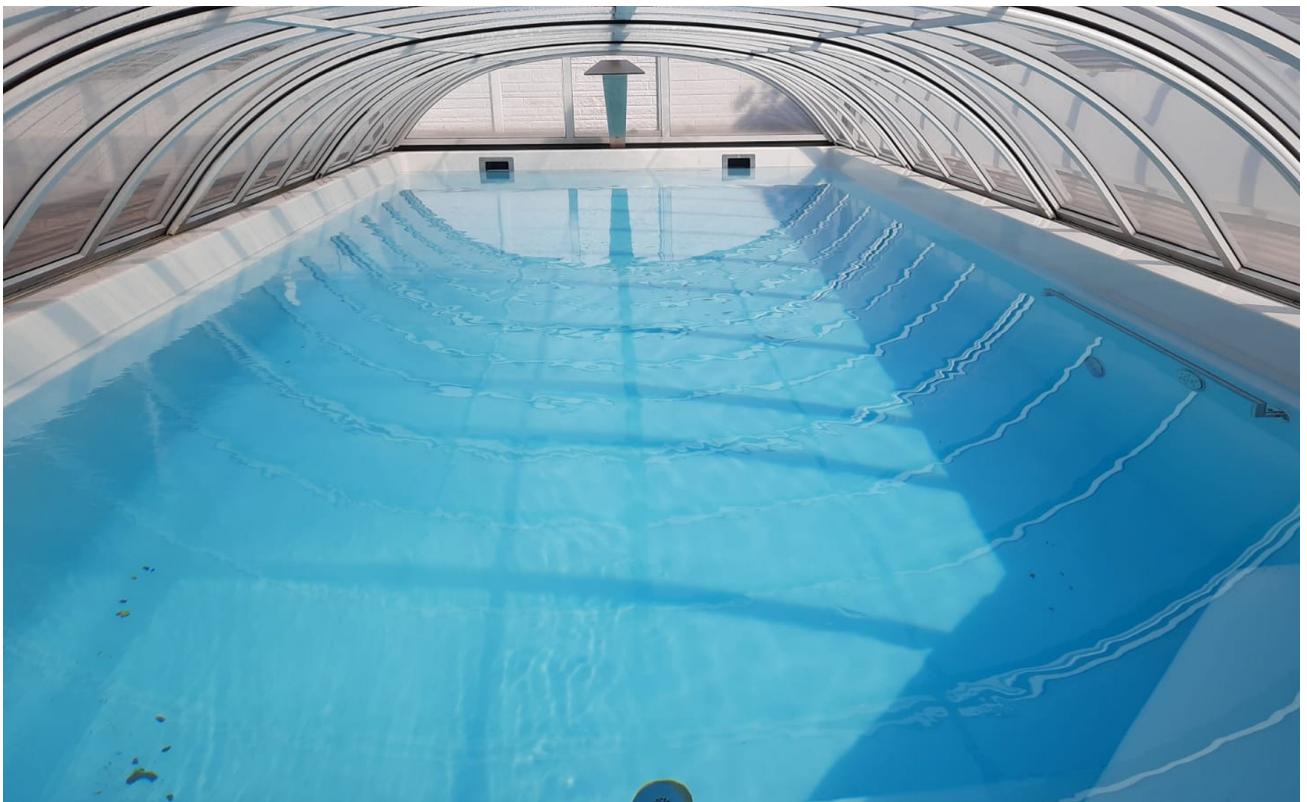


Pool mit Schwalldusche



Überdachter Freisitz und Pool

Exposé - Galerie



Pool mit Überdachung



Zufahrt zum Haus

Exposé - Galerie



Eingang



boden tiefe Fenster



Überblick Wohnbereich und Küch

Exposé - Galerie



Überblick Wohn-/Essbereich



Obergeschoss links

Exposé - Galerie



Obergeschoss links

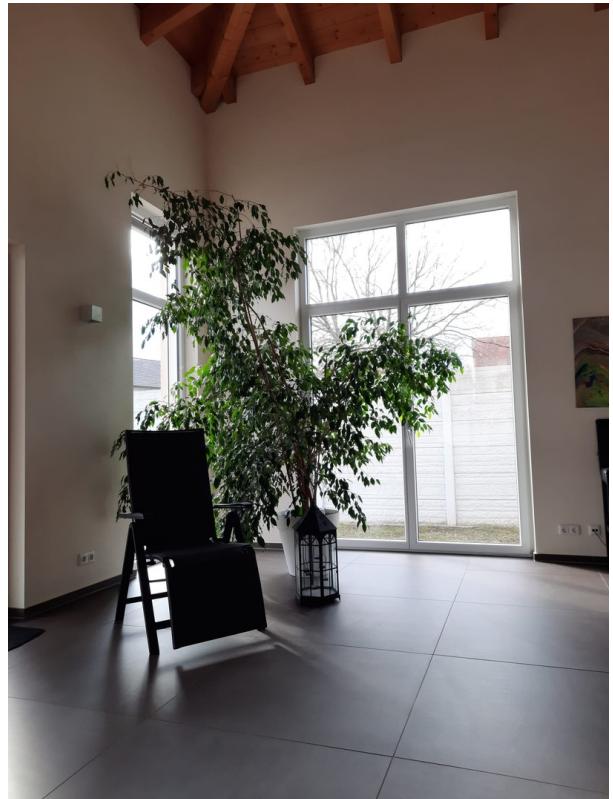


Panoramakamin

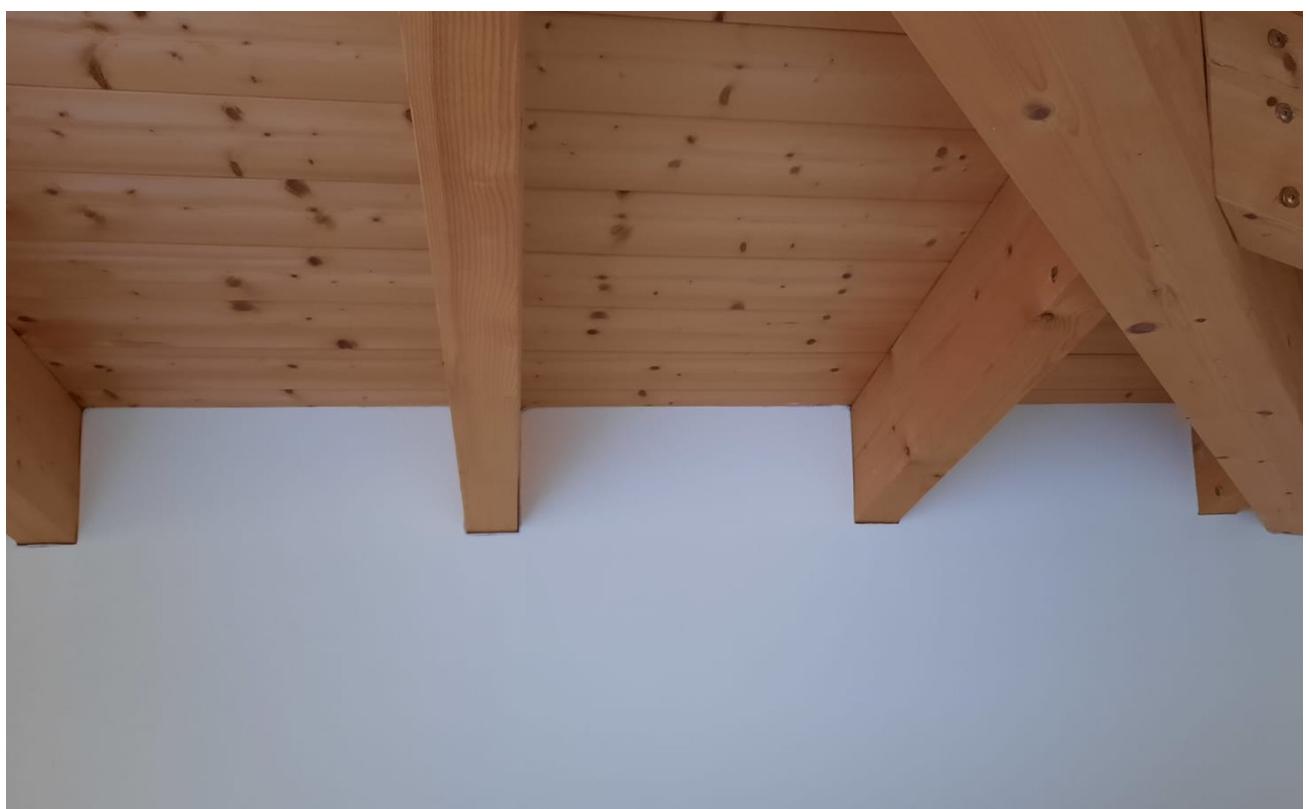
Exposé - Galerie



Panoramakamin



Kleine Auszeit



Hochwertiger Sichtdachstuhl

Exposé - Galerie



Begehbarer Großraumdusche

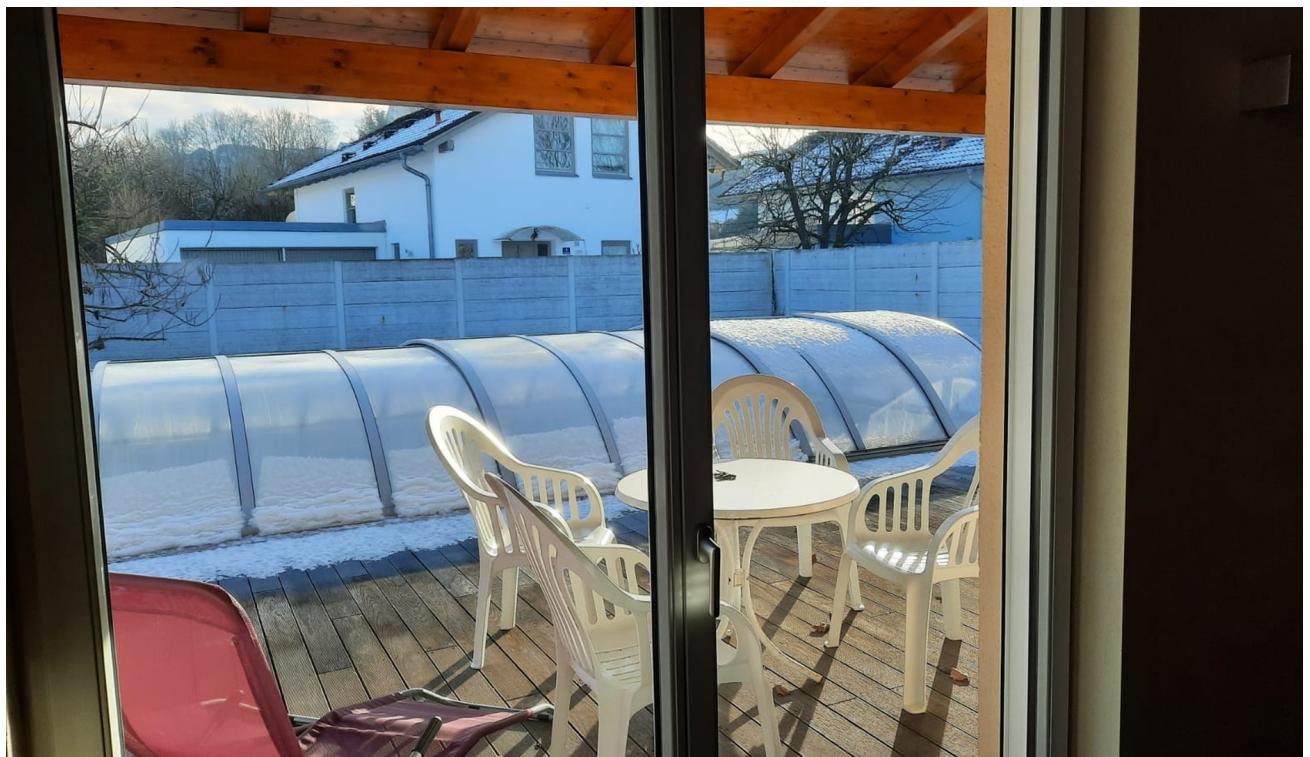


WC und Urinal

Exposé - Galerie

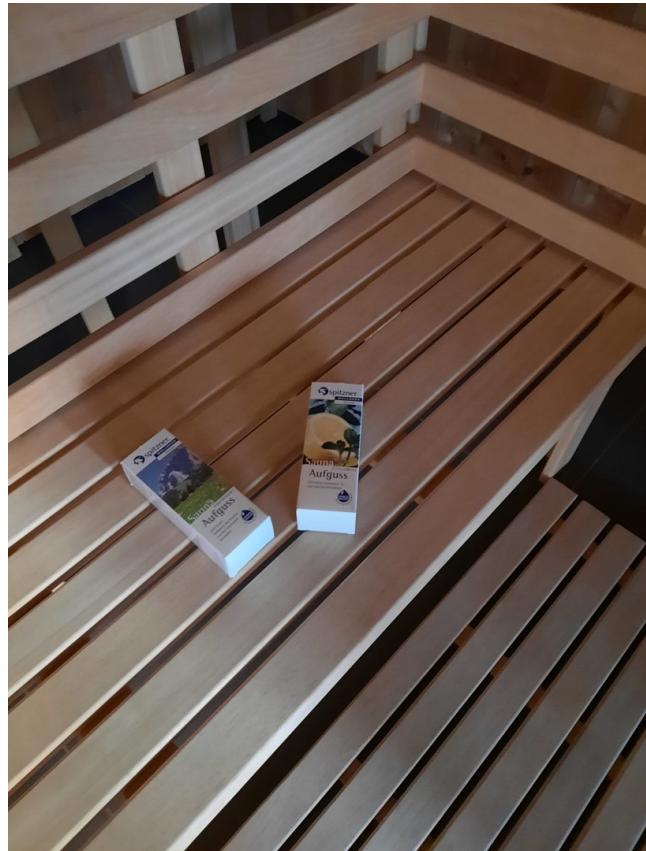


Waschbecken separat



Wintermärchen

Exposé - Galerie



Sauna inklusive



Südseite mit Blick auf Grotte

Exposé - Galerie



Zugang zur Grotte

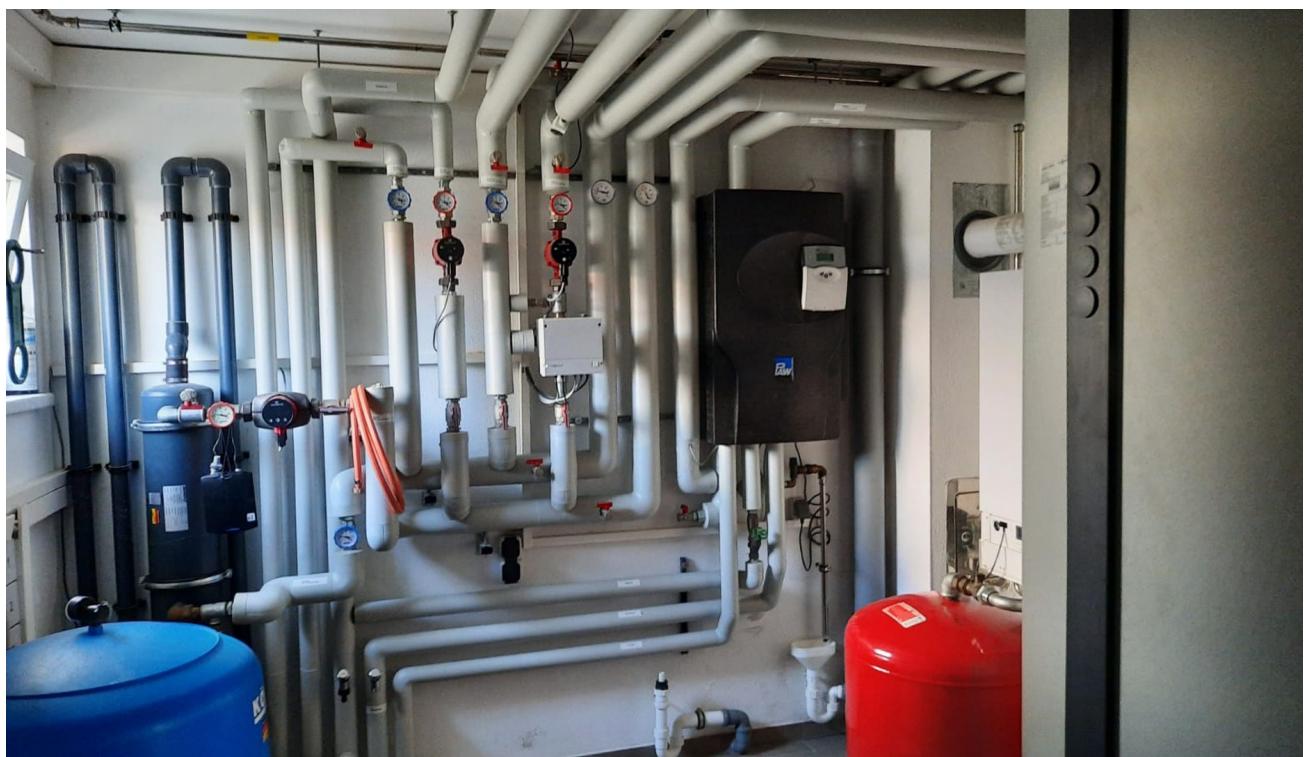


Einbaukühlzschrank in der Grott

Exposé - Galerie



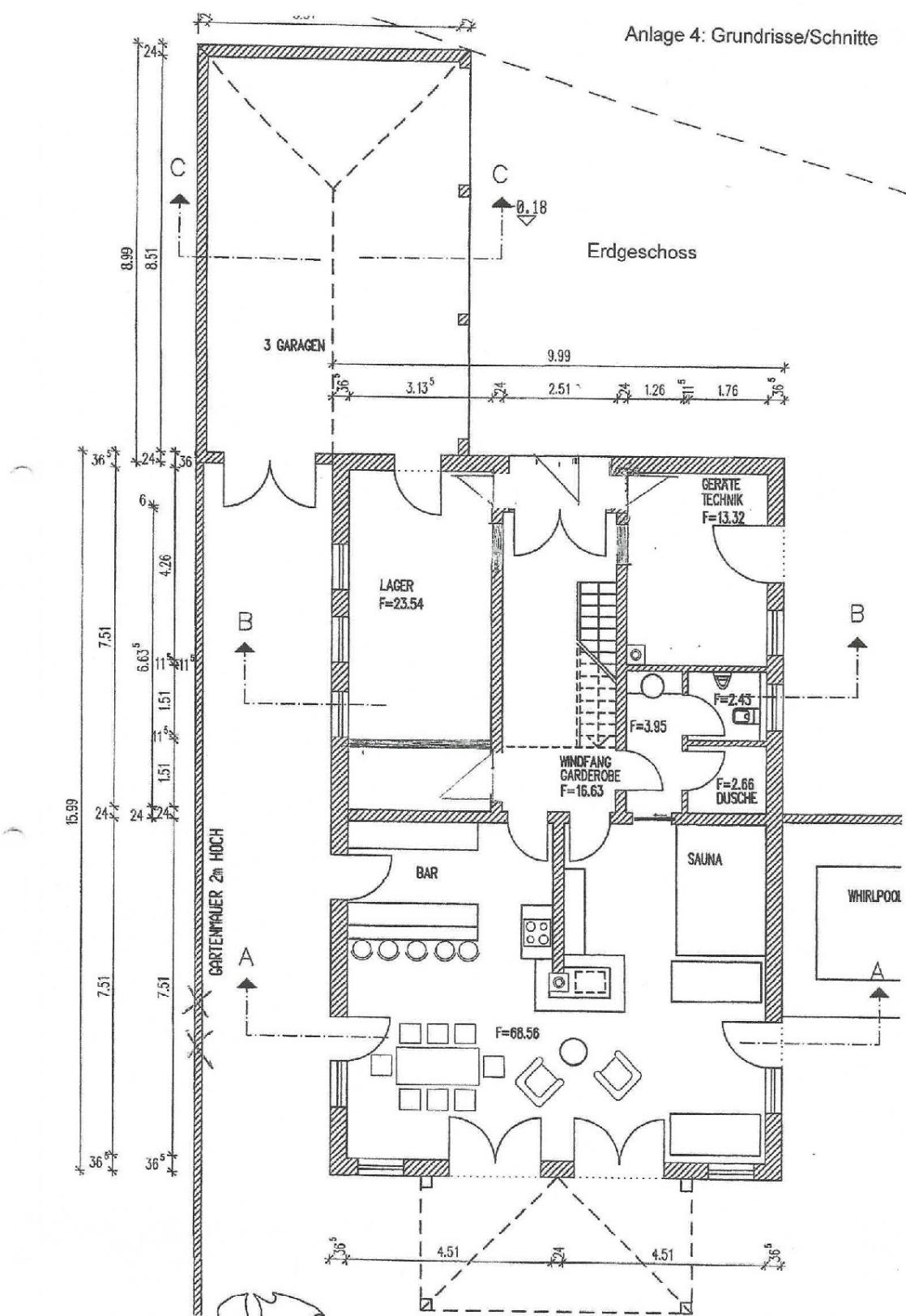
Teil vom Garten



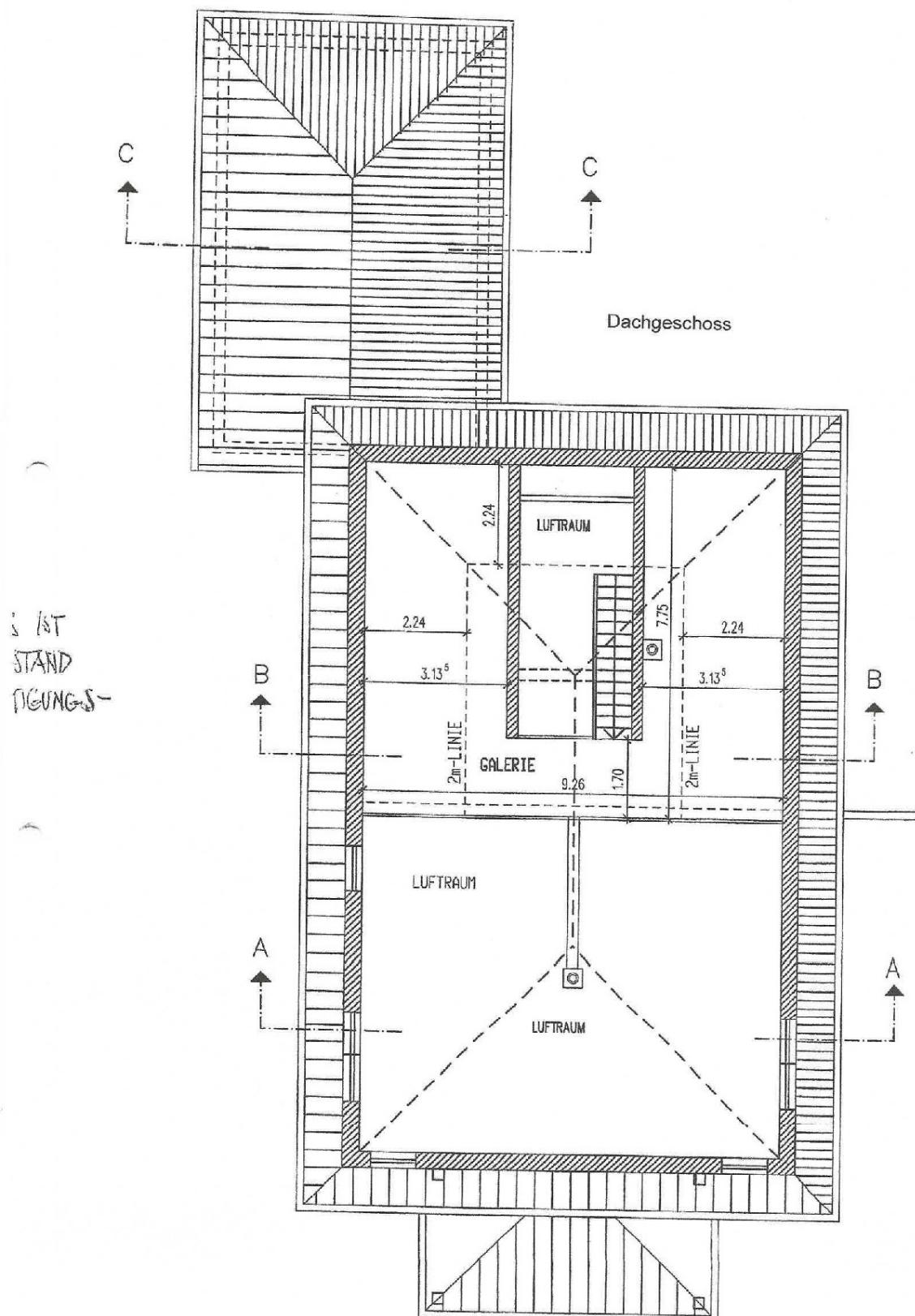
Technikraum

Exposé - Grundrisse

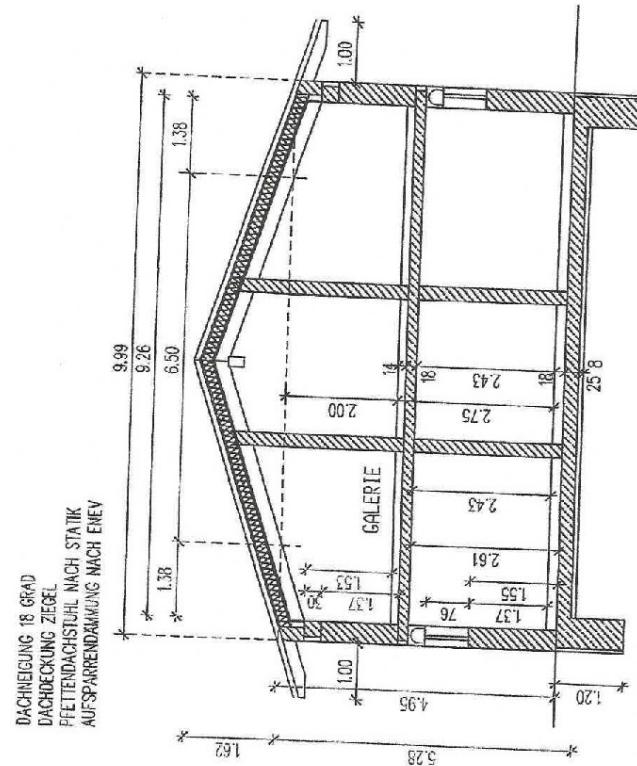
Anlage 4: Grundrisse/Schnitte



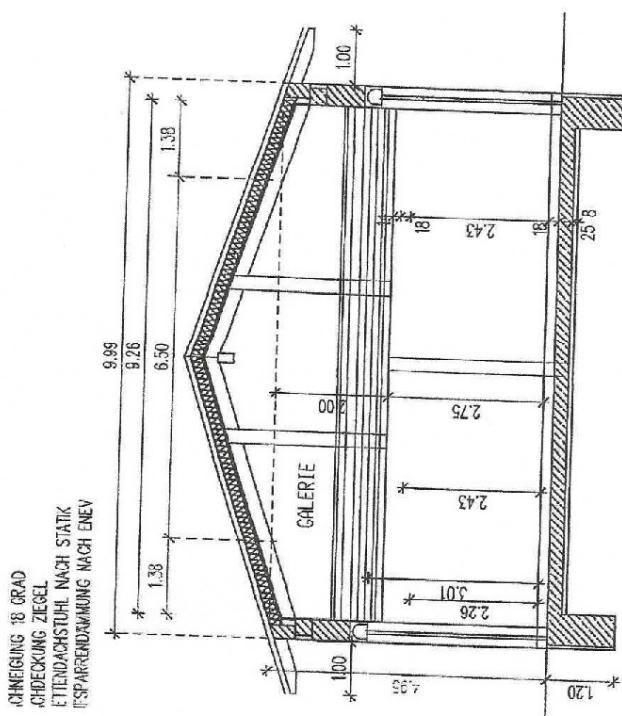
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SCHNITT B/B



SCHNITT A/A



Exposé - Grundrisse

Anlage 5: Bruttogeschoßfläche und Wohnfläche

Bruttogrund-/Geschoßfläche: Wohnhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp	Seite a [m]	Seite b [m]	Faktor	GF [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	EG					
BTF 1		9,99	15,99	1,00	nein	159,74
BTF 2		4,49	2,99	1,00	nein	13,43
BTF 3		3,00	6,00	1,00	nein	18,00
Erdgeschoss						191,17
Dachgeschoss	DG					
BTF 1		8,99	8,20	1,00	nein	73,72
Dachgeschoss						73,72
Summe EG						191,17
Summe DG						73,72
Summe Gebäude:				BGF:		264,89

Bruttogrund-/Geschoßfläche: Garage

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp	Seite a [m]	Seite b [m]	Faktor	GF [m²]	BGF [m²]
Geschoss 1	EG					
Geschoss 1		8,99	5,99	1,0	nein	53,85
Summe EG					53,85	
Summe Gebäude:				BGF:		53,85

Wohnfläche: Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raumbezeichnung	Seite a [m]	Seite b [m]	Putzabzug	Faktor	Teilfläche [m²]	Raumfläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoss					%			
	Windfang	2,49	7,59		1,00	18,90		
		3,60	0,90		-1,00	-3,24	15,66	
	Lager/Büro	3,10	5,68		1,00		18,23	
	Lager	3,10	1,49		1,00		4,62	
	Wohnen/Küche	7,49	9,25		1,00	69,28		
		0,78	3,07		-1,00	-2,39	66,89	
	Flur/Waschbecken	1,24	3,11				3,86	
	Dusche	1,74	1,49		1,00		2,59	
	WC	1,74	1,49				2,59	
	Terrasse	3,00	6,00		0,25		4,50	
Summe EG								118,94
Dachgeschoss					%			
	Galerie/Schlafen	3,00	1,70		1,00		5,10	
		1,28	6,50		-0,50		4,16	
		1,28	6,50		-0,50		4,16	
		1,28	1,83		-0,50		1,17	
		1,28	1,83		-0,50		1,17	
		1,83	6,50		1,00		11,90	
		1,83	6,50		1,00		11,90	
Summe DG								39,56
Summe EG								118,94
Summe DG								39,56
Summe gesamt								158,50

Die Wohnfläche beträgt ca. 159 m².