

# 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 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	3
Wohnfläche	159,00 m²	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 m<sup>2</sup>, 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.

Begehbare Großraumdusche 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

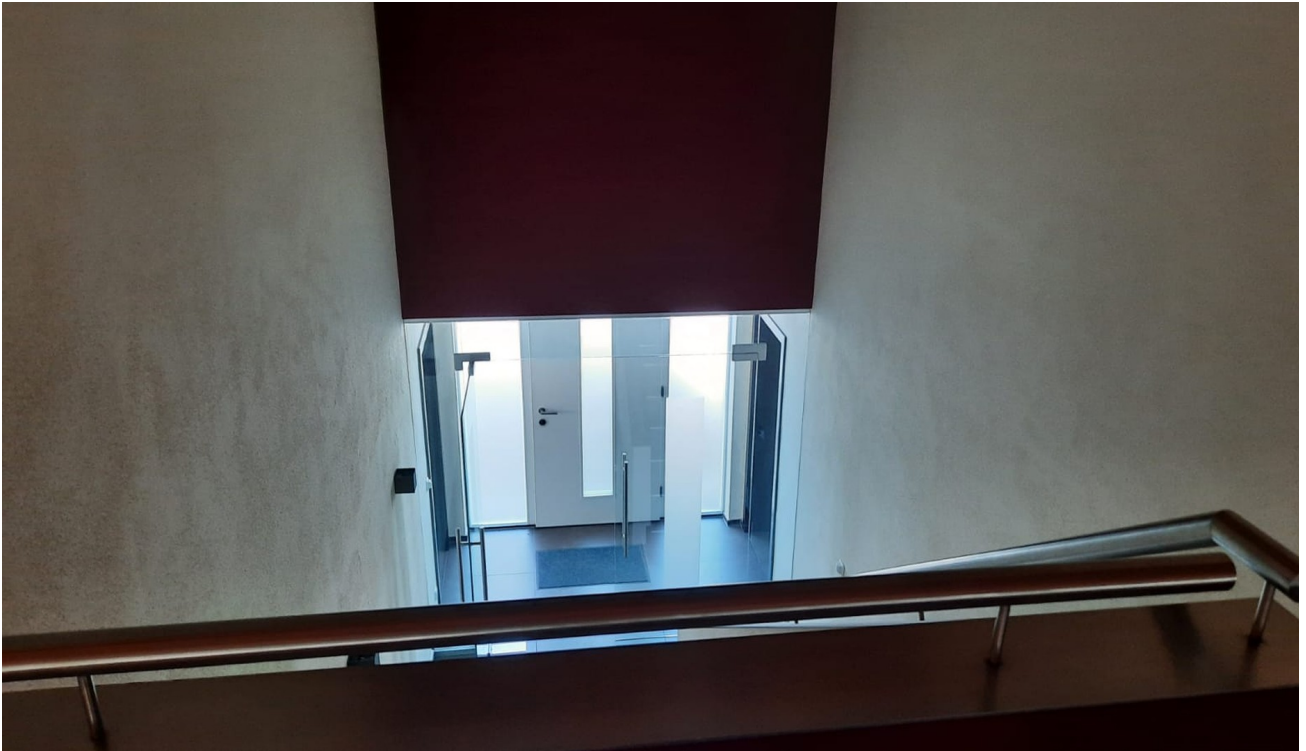


## Exposé - Galerie



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



bodentiefe Fenster



Überblick Wohnbereich und Küch

# Exposé - Galerie



Überblick Wohn-/Essbereich



Obergeschoss links

# Exposé - Galerie



Obergeschoss links

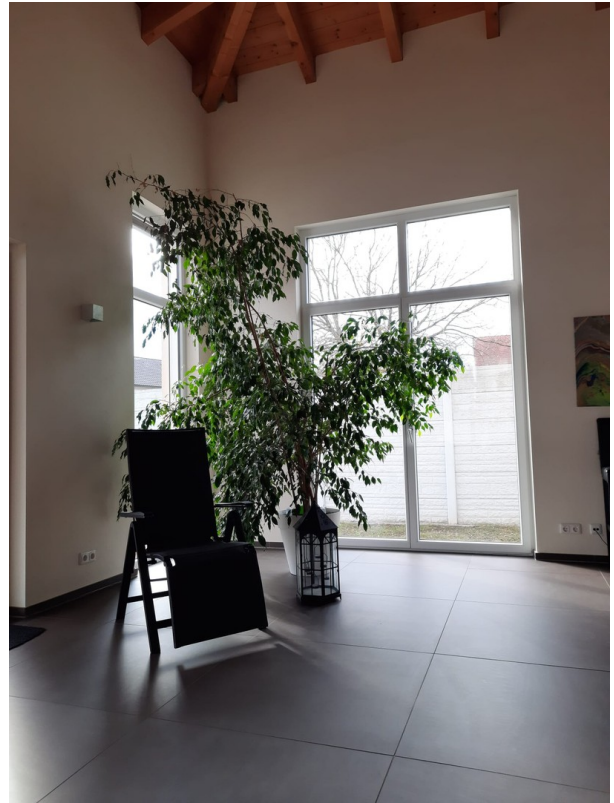


Panoramakamin

# Exposé - Galerie



Panoramakamin



Kleine Auszeit



Hochwertiger Sichtdachstuhl

# Exposé - Galerie



Begehbare Großraumdusche



WC und Urinal

# Exposé - Galerie

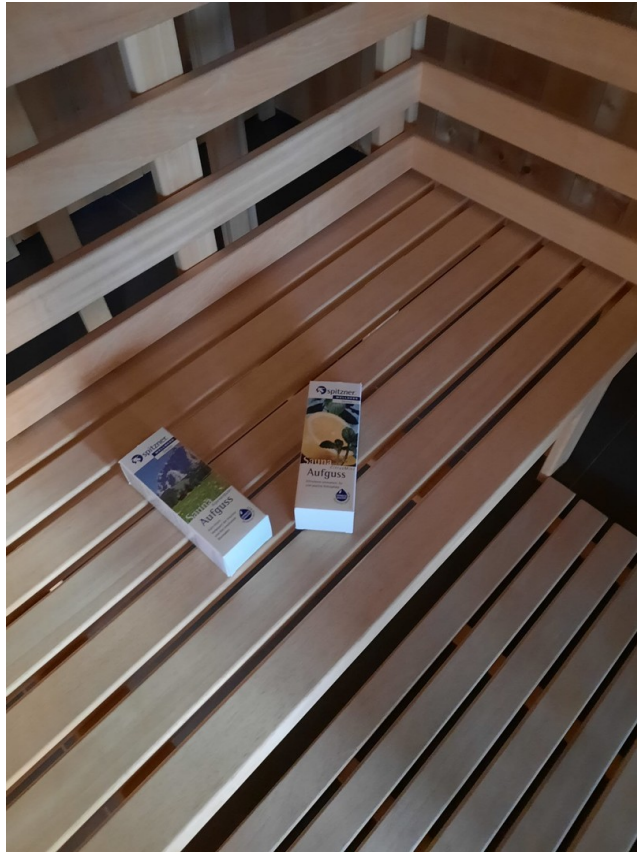


Waschbecken separat



Wintermärchen

# Exposé - Galerie



Sauna inklusive



Südseite mit Blick auf Grotte

# Exposé - Galerie



Zugang zur Grotte



Einbaukühlschrank in der Grotte

# Exposé - Galerie

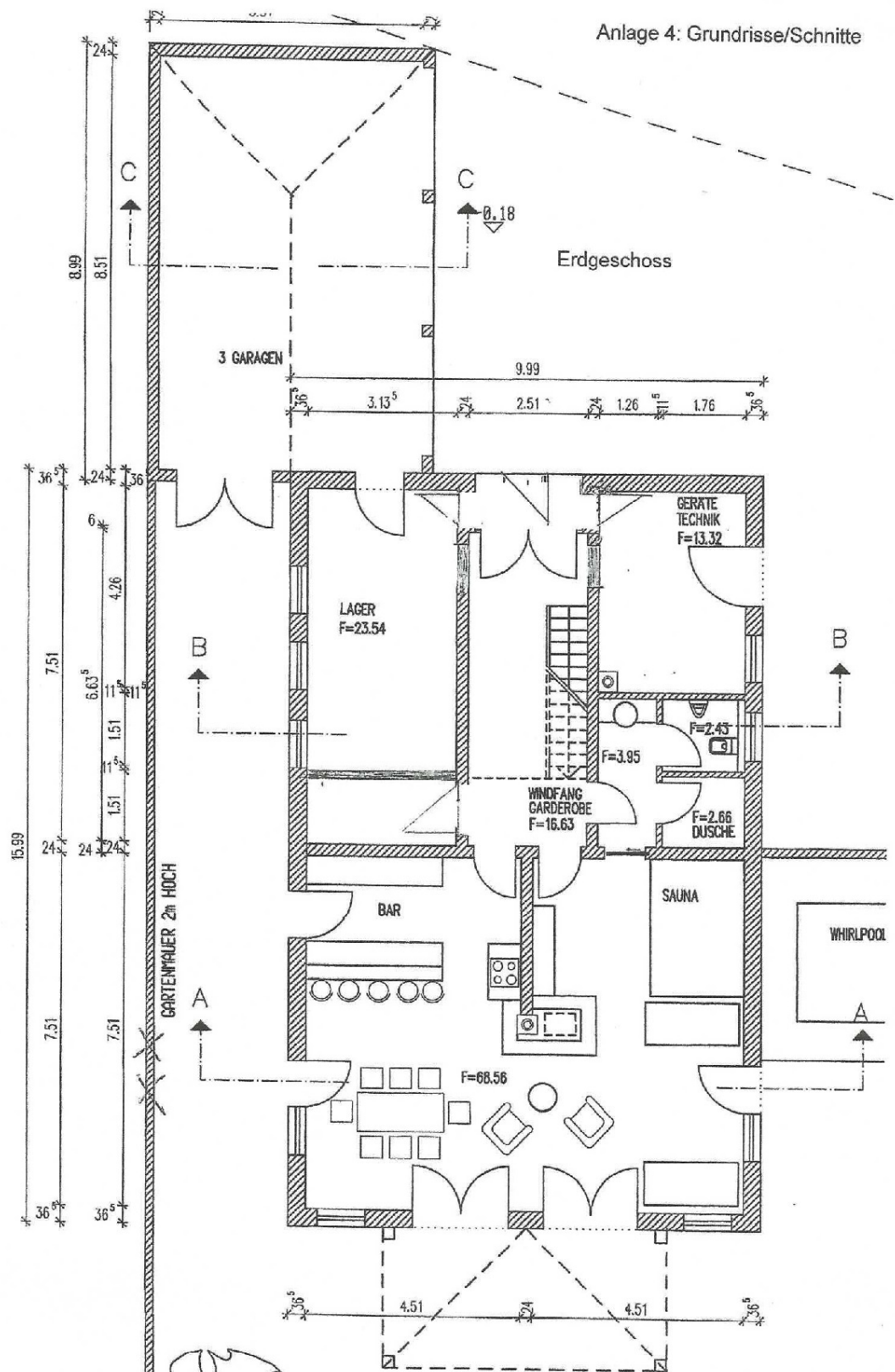


Teil vom Garten

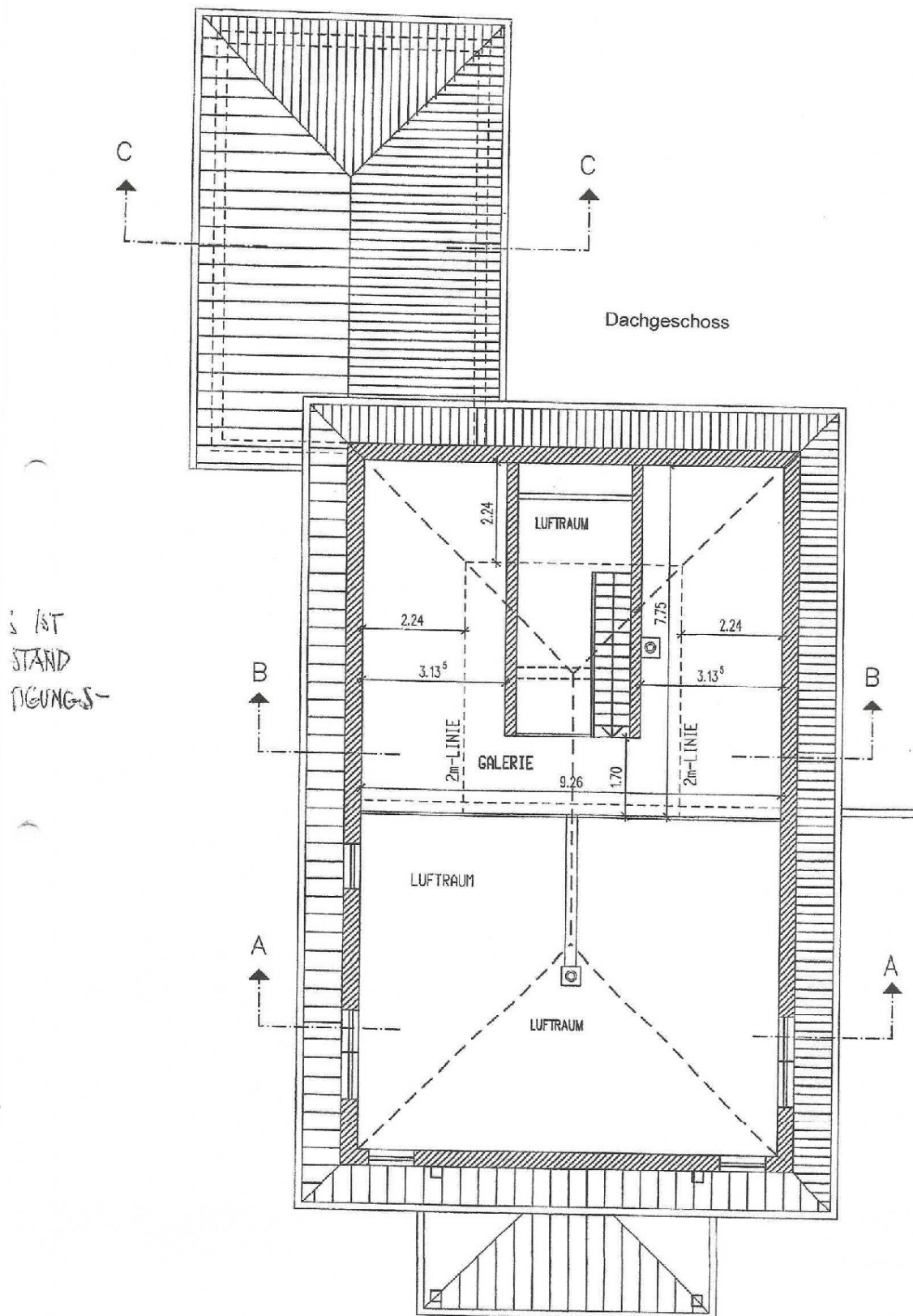


Technikraum

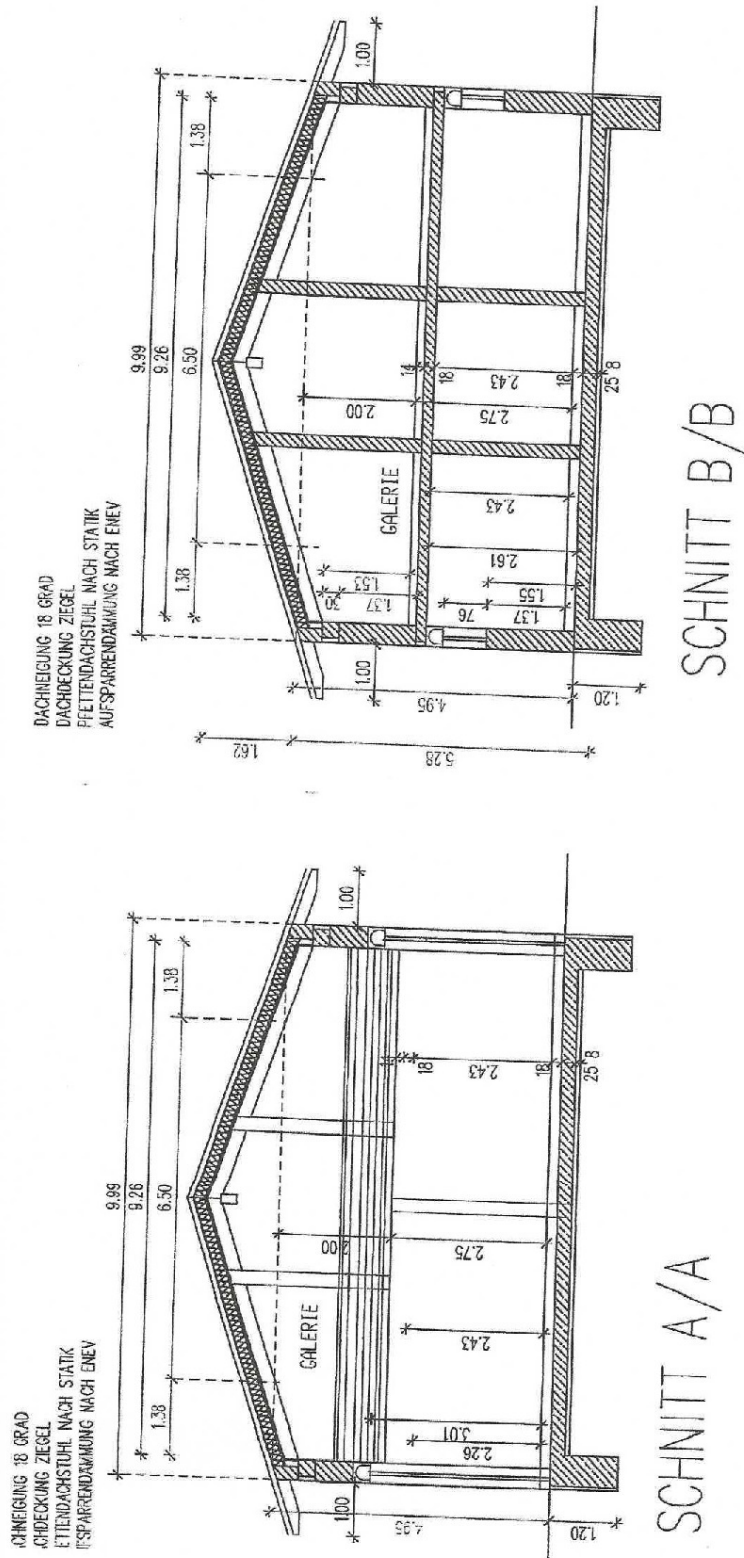
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Anlage 5: Bruttogeschossfläche und Wohnfläche

### Bruttogrund-/Geschossfläche: Wohnhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp	Seite a [m]	Seite b [m]	Faktor	GF	BGF [m²]
<b>Erdgeschoss</b>	<b>EG</b>					
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
<b>Erdgeschoss</b>						191,17
<b>Dachgeschoss</b>	<b>DG</b>					
BTF 1		8,99	8,20	1,00	nein	73,72
<b>Dachgeschoss</b>						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	BGF [m²]
<b>Geschoss 1</b>	<b>EG</b>					
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	Toilfläche [m²]	Raumfläche [m²]	Fläche [m²]
<b>Erdgeschoss</b>				%				
	Windfang	2,49	7,59		1,00	18,90		
		3,60	0,90		-1,00	-3,24	15,66	
	Lager/Büro	3,10	5,88		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	
<b>Summe EG</b>								118,94
<b>Dachgeschoss</b>				%				
	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	
<b>Summe DG</b>		1,83	6,50		1,00		11,90	39,56
<b>Summe EG</b>								118,94
<b>Summe DG</b>								39,56
<b>Summe gesamt</b>								158,50

Die Wohnfläche beträgt ca. 159 m².