

Exposé

Villa in Odelzhausen

LUXURIÖSES Einfamilienhaus am Waldrand



Objekt-Nr. OM-292198

Villa

Verkauf: **2.195.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Pokorny
Telefon: 0172 8517132

Waldstraße 40
85235 Odelzhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmetermin	01.06.2024
Grundstücksfläche	3.093,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	414,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die luxuriöse Immobilie wurde im Jahr 1993 in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Folgende Aufteilung :

Garagenhaus für 2 Autos mit darüberliegender Gästewohnung (Eigene Haustüre):

Diele, Bad mit Dusche und WC, großer Wohn-Schlafrum, Kochbereich (Anschlüsse vorhanden)

Gartenbereich / Parkanlage :

Holzhaus, mehrere Geräteschuppen, Freisitz, 3 Terrassen, Poolanlage, Großzügige, einladende Zufahrt, idyllische Bepflanzung inkl. Obstbäume

Haupthaus :

KG: großzügige Diele, Hobbyraum mit Tageslicht und Kamin (Büro oder Gästeraum/ Kinderzimmer), Waschraum, Heizraum/ Technikraum, Fitnessraum

Fussbodenheizung im Keller.

EG: Toller Eingangsbereich, Wohnküche mit Kaminofen, Speisekammer, Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Esserker, 2 Kaminöfen, (Sehr hoch durch die darüberliegende Galerie), Terrassen rund ums Haus

OG: Großer Galeriebereich für Büro, Abstellraum, großes Naturstein Bad mit Dusche, Wanne, 2 Waschbecken, WC, Dampfsauna, 1 Ankleideraum / Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer.

Kaufpreis inklusive der Designermöbel.

Ausstattung

Dieses Haus wurde mit Hilfe eines Innenarchitekten sehr hochwertig ausgestattet.

-edle Marmor und Granitböden sowie die Fliesen in den Bädern

-Fußbodenheizung (auch im Keller)

-weiße Fenster mit elektrischen Rollos

-weiße Süd-Holz Innentüren

-professionelle Alarmanlage

-elektronische Steuerung für den Außenbereich (Beleuchtung, Teich, Pool, Garagentor, Zufahrt, Einfahrtstor,)

-beheizter Pool mit moderner Technik, Gegenstromanlage, Poolabdeckung

-Luxusbäder (Marmorplatten und Granit, freistehende Badewanne, große begehbare Dusche bzw. Dampfbad)

-exklusive Einbauküche mit Kochinsel, Markengeräte, Dünster usw.

-zentrale Staubsauganlage

-Photovoltaikanlage 5,76 kWp aus 2009 mit jährlicher Produktion von ca 6.400 kWh (Einspeisevergütung ca. 3300€/Jahr)

-Solaranlage (wurde erneuert Ende 2023 für 40.000,-) Unterstützt Heizung und Warmwasseraufbereitung

-Doppelgarage beheizt mit darüber liegender Einlieger-Wohnung

- Gas Zentralheizung aus ca. 2010 mit unterirdischem Flüssiggastank
- Kachelofen zur Unterstützung für die Warmwasseraufbereitung und Heizungsanlage
- offener Designerkamin
- Gartenbewässerungsanlage
- 3 Terrassen, Terrasse zu Pool hat eine Überdachung
- 2 Balkone
- Brunnen vor dem Haus
- massives, großes Gartenhaus (z.B. für Hobbyraum, Sauna, Party, Werkstatt, Gartengeräte), mehrere kleinere Geräte-Hütten
- letztes Haus vor dem Waldrand, nicht einsehbar
- Vorkaufsrecht für Grundstück (Bereich des Teichs) im Grundbuch verankert

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zur Wohnfläche wird 50% des Hobbyraums (KG) angerechnet.

Lage

Am Waldrand, absolut ruhig, 5 Min. zur Autobahn.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



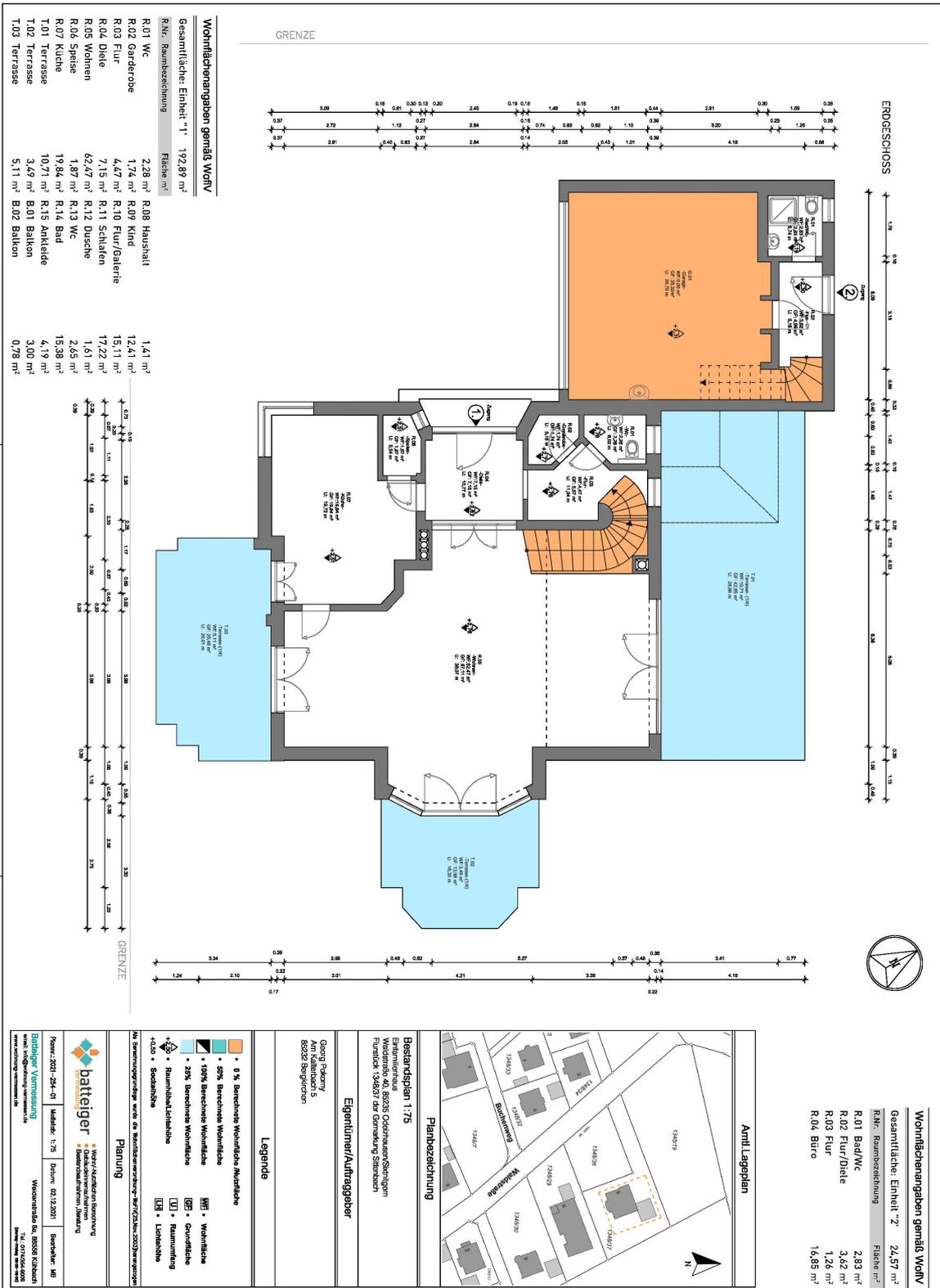
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

