

Exposé

Einfamilienhaus in Grafenau

Kapellenberg. Traumhaus direkt am Landschaftsschutzgebiet



Objekt-Nr. OM-354625

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.550.000 €**

71120 Grafenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.448,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	2
Wohnfläche	357,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete und vollständig unterkellerte Architektenhaus mit wenigen, besonders großzügig geschnittenen Räumen und zeitloser Architektur in unverbaubarer Südlage direkt am Landschaftsschutzgebiet ist perfekt geeignet für ein Ruhe suchendes Paar mit hohen Ansprüchen, die kleine Familie sowie Freiberufler. Sonnenbeschienene Terrassen und Balkone mit Blick auf parkähnliche Gärten oder ausgedehnte Spaziergänge in Feld und Wald in unmittelbarer Nähe versprechen Entspannung pur.

Weitläufige, 2,6 Meter hohe Räume im EG und eine offene Deckenkonstruktion mit Panoramafenstern im OG vermitteln ein besonderes Raumgefühl. Viel Glas, edle Kalkputze, hochwertiger Granit, Edelstahl, Fußbodenheizung und ein moderner offener Kamin prägen die massiv erbaute sehr gepflegte Landhausvilla mit einer Wohnfläche von ca. 303 qm.

Zusätzlich befinden sich im UG zum weiteren Ausbau als ELW oder Bürotrakt vorbereitete Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 54 qm, ausgestattet mit Fußbodenheizung, Südfenstern und separatem Zugang, ferner der Heizungskeller, ein großer Wasch- / Hobbyraum sowie ein Weinkeller aus Naturziegeln.

Das Haus wurde ständig renoviert und kann ohne größere Arbeiten sofort bezogen werden. Der Verkauf erfolgt von privat.

Ausstattung

EG: Unter anderem perfekt ziehender schließbarer Kamin, bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Jalousien, Südbalkon, Schiebetür zur überdachten Westterrasse, Bodenbelag aus geschliffenem cashmere white Granit, mit Wellwall Sumpfkalk erneuerter Wand- und Deckenputz, integrierter Wintergarten, offene Bulthaup-Küche, Gäste-WC.

Treppenhaus: Offene cashmere white Granit-Wendeltreppe mit Edelstahlgeländer vom UG bis DG, Schüco-Alufenster.

DG: Holz-Alu-Panoramafenster in allen 3 Wohnräumen. Schlafzimmer und Kinder- / Gästezimmer mit Parkett und eingebauten Schränken. Flur und Südzimmer mit geschliffenen cashmere white Granitboden. Galerie im Südzimmer mit Schiebefenstern. Großes Tageslicht-Bad mit Whirl-Wanne, bodentiefer Klarglas-Dusche, Bidet, WC und 2 Waschtischen. Gästebad mit WC, Urinal und Dusche. Kleiner Abstellraum.

UG: Wohnräume mit Holz-Alu-Fenstern, Rollläden, Rotkalkputz an den Wänden, aktuell ohne Deckenverkleidung und Trennwände, Boden gefliest.

Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen incl. UG und im Treppenhaus.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Grundstücksfläche 1448 qm.

Gesamtwohnfläche ca. 357 qm, davon:

- Wohnfläche ohne Terrassen und Balkone und ohne potentielle ELW ca. 251 qm,
- Terrassen und Balkone ca. 52 qm (Ansatz 50%),
- Wohnfläche potentielle ELW im UG ca. 54 qm.

Außenwände 30 cm Poroton (EG und DG) und 24 cm Beton (UG). Beton-Außenwände im Erdreich vollständig mit Drainagesteinen umgeben, als optimaler Schutz gegen eindringende

Feuchte. Dacheindeckung mit Biberschwanz-Tonziegeln und Kupferblech (Treppenhaus, Flur DG).

Nachträglich Terrassenbereich im Westen in finnischem Granit Kuru Grey verlegt, Einfahrt und Stellplätze mit Mittweida Granit gepflastert, Carport und Südbalkon als Sonderanfertigung in Edelstahl errichtet.

Überflutungsgeschützte Entwässerung zum tiefergelegenen Waldweg. Zisterne.

Nicht sanierte Öl-Zentralheizung BJ 1996 mit Viessmann Vitola comferral Brenner und Warmwasser-Aufbereitung, unterirdischer 10.000 l Öltank.

Lage

Der Kapellenberg ist bekannt als gepflegte und ruhige Wohngegend mit grüner Umgebung und vielen Spazier- und Radwegen. Ausschließlich Einfamilienhäuser mit großen Gärten kennzeichnen die Nachbarschaft.

Die Umgebung von Grafenau zeichnet sich durch weite, hügelige Landschaften sowie die Nähe zum Schwarzwald und zum Wirtschaftsraum Böblingen-Sindelfingen aus. Gleichzeitig bietet Grafenau eine gute Nahversorgung, Ärzte, Kindergärten, Schulen und ein reges Vereinsleben, ebenso eine gute Erschließung durch ÖPNV und die Nähe zu den Autobahnen A8 und A81. Das Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart und der Flughafen sind ca. 30 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



SW-Terrasse virtuell möbliert

Exposé - Galerie



Südterrasse und Südbalkon



Westterrassen und Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hausansicht mit Garagen

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Carport



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich virtuell möbliert



Integrierter Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnen-Essen virtuell möbliert

Exposé - Galerie



Essbereich virtuell möbliert



Bulthaup-Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Südzimmer mit Galerie



Südzimmer virtuell möbliert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer virtuell möbliert

Exposé - Galerie



Kinder- oder Gästezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

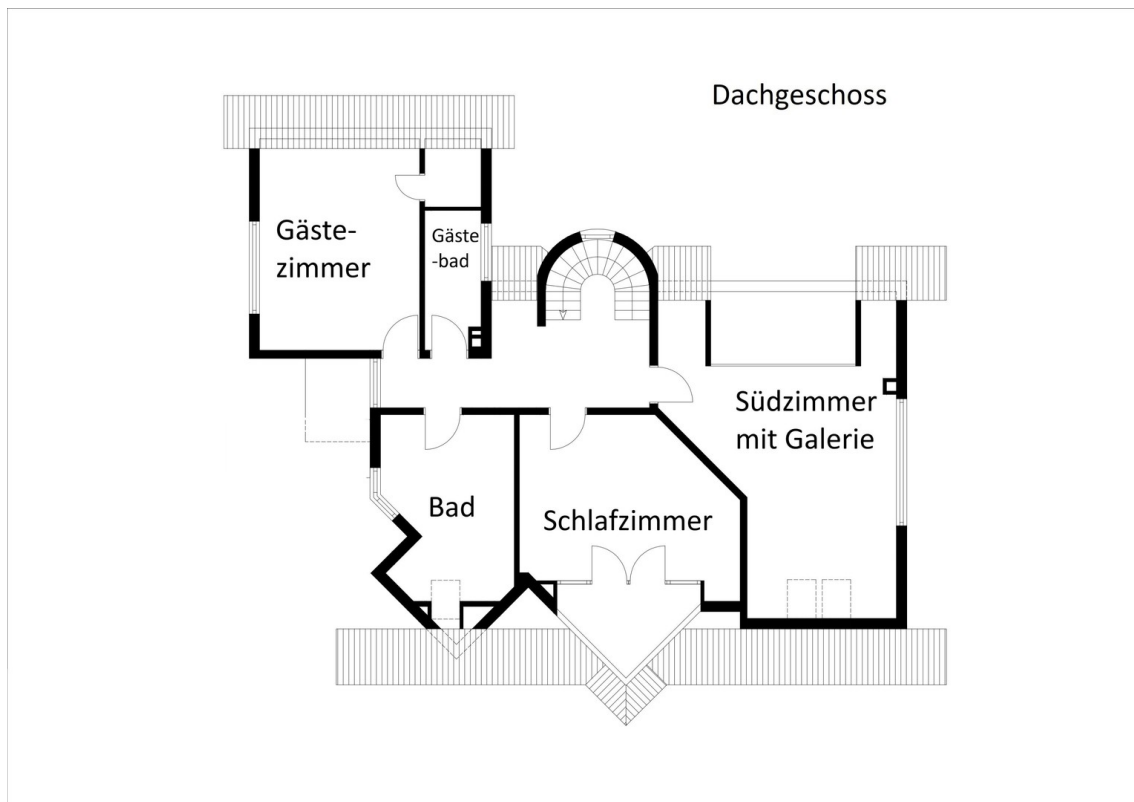
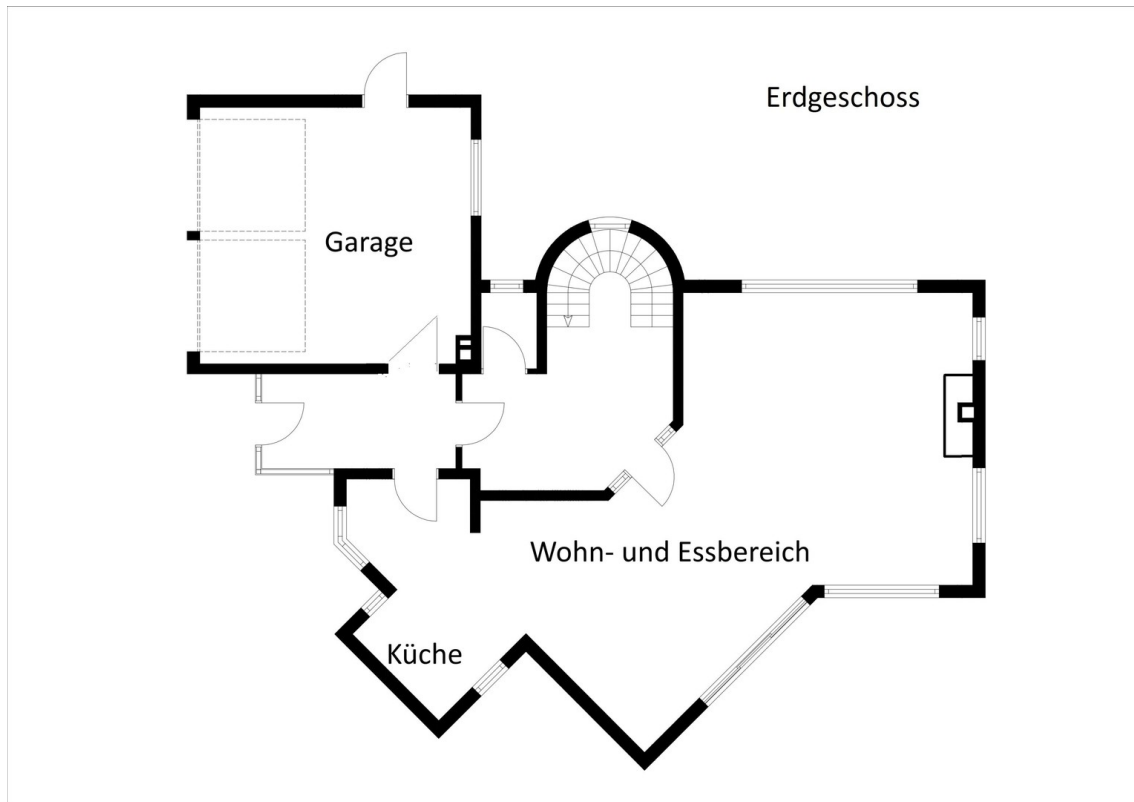


Gästebad



Wohnraum UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

