

# Exposé

## Villa in Hettenshausen

### Wunderschöne 6,5 Zimmer Villa mit gehobener Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-380725

**Villa**

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Bauer  
Telefon: 0172 6962352  
Mobil: 0172 6962352

85276 Hettenshausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	953,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mediterrane Villa mit Charme – Ruhe, Raum und Raffinesse

Treten Sie ein in eine Oase voller Licht, Wärme und Lebensqualität – diese stilvolle Villa aus dem Jahr 1993 vereint zeitlose Eleganz mit mediterranem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Inmitten eines liebevoll angelegten Gartens mit üppigem Grün, abfrischem Pool und zwei großzügigen Terrassen erleben Sie hier zu jeder Tageszeit Sonne und Entspannung – morgens beim ersten Kaffee, abends bei einem Glas Wein im goldenen Licht des Sonnenuntergangs.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen Wohn-Essbereich, der durch seine Weitläufigkeit und die harmonische Verbindung mit einem Wintergarten sofort eine behagliche Atmosphäre schafft. Der Kamin bildet das Herzstück dieses Raumes – ein Ort für lange Abende und gute Gespräche. Die angrenzende Küche lässt keine Wünsche offen: großzügig geschnitten, durchdacht geplant und mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet. Ein stilvolles Gäste-WC rundet das Ensemble ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer mit hohen Decken, darunter ein charmantes Zimmer mit Galerie – ideal als Atelier, Rückzugsort oder verspieltes Kinderzimmer. Das elegante Badezimmer bietet Platz und Komfort für die ganze Familie. Von dem sonnenverwöhnten Balkon aus genießen Sie einen traumhaften Ausblick ins Grüne. Der gesamte Stock kann auf Wunsch als separate Einliegerwohnung genutzt werden – aktuell mit eigenem Eingang realisiert.

Der Keller besticht durch seine Vielseitigkeit: ein eigener Weinkeller für Genießer, eine Sauna für erholsame Stunden mit Fitnessraum, ein Gästezimmer mit Bad sowie ein funktionaler Wäscheraum. Dank direktem Zugang zur Garage ist Komfort bis ins Detail garantiert.

Abgerundet wird dieses besondere Anwesen durch eine große Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei weitere Parkplätze vor den Gragen und viel zusätzlichem Stauraum – ideal für Sportgeräte, Werkbank oder Fahrräder.

---

Ein Haus wie gemacht für Menschen, die das Besondere suchen – und ein Zuhause, das Herz und Sinne berührt.

Möchten Sie mehr erfahren oder sich selbst verzaubern lassen? Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Gerne kann die Ausstattung des Hauses übernommen werden.

Die Böden im Keller sowie im EG wurden 2024 erneuert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lage – Lebensqualität mitten in Hettenshausen

Diese Villa befindet sich in absolut bevorzugter Lage – im Herzen der charmanten Gemeinde Hettenshausen, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit viel Grün und angenehmer Ruhe. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Die Stadt Pfaffenhofen, mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem Bahnhof, erreichen Sie bequem in nur 5 Minuten mit dem Auto oder entspannt in 11 Minuten

mit dem Fahrrad. Eine direkte Buslinie verbindet Hettenshausen zudem regelmäßig mit dem Zentrum von Pfaffenhofen – ideal für den Alltag ohne Auto.

Alle Dinge des täglichen Lebens finden Sie direkt vor der Haustür: eine Pizzeria, ein gemütlicher Biergarten, ein Bäcker, ein moderner Bauhof sowie eine Kita und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Auch der Fußballplatz liegt nur wenige Schritte entfernt und lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Eine Grundschule befindet sich in der Nähe, was das Wohnen hier besonders attraktiv für Familien macht.

Hettenshausen bietet nicht nur Ruhe und Lebensqualität, sondern auch ein herzliches Miteinander – ein Ort, an dem Nachbarschaft noch gelebt wird.

---

Ein Wohnort, der Ihnen das Gefühl gibt, angekommen zu sein – ländlich, lebendig und bestens vernetzt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus- und Gartenansicht Westen

# Exposé - Galerie



Hausansicht Westen



Pool

# Exposé - Galerie



Terrasse Süden



Terrasse Westen

# Exposé - Galerie



Terrasse Westen



Terrasse Richtung Garten

# Exposé - Galerie



EG Diele



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wintergarten

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Gästetoilette

# Exposé - Galerie



EG Küche



1.St Badezimmer

# Exposé - Galerie



1. St Badezimmer



1. St Schlafen 1

# Exposé - Galerie



1. St Schlafen 2



1. St Schlafen 2

# Exposé - Galerie



. St Schlafen 2 + Raum



1. St Schlafen 2 Balkon

# Exposé - Galerie



1. St Schlafen 3 + Galerie



1. St Schlafen 3 + Galerie

# Exposé - Galerie



Keller Diele



Keller Saunabereich

# Exposé - Galerie



Keller Saunabereich/Fitnessber



Gästezimmer mit Bad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Bad



Gästezimmer mit Bad

# Exposé - Galerie

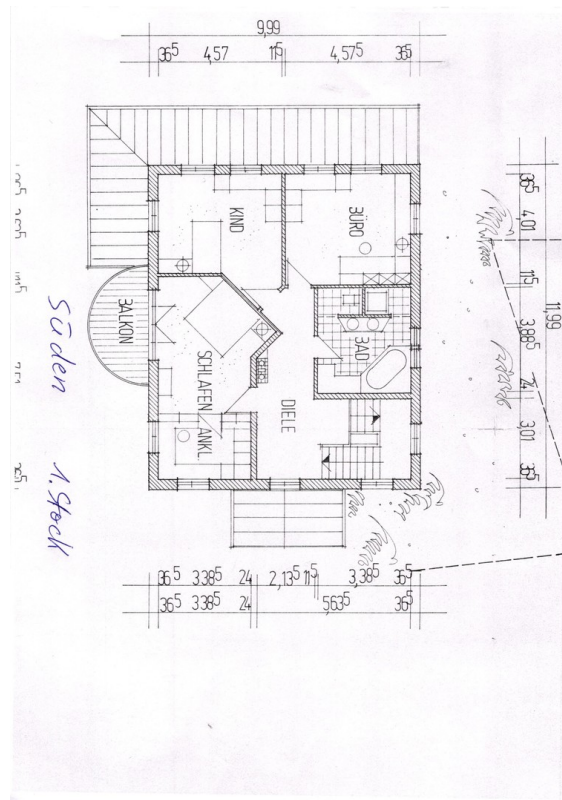


Keller Weinkeller

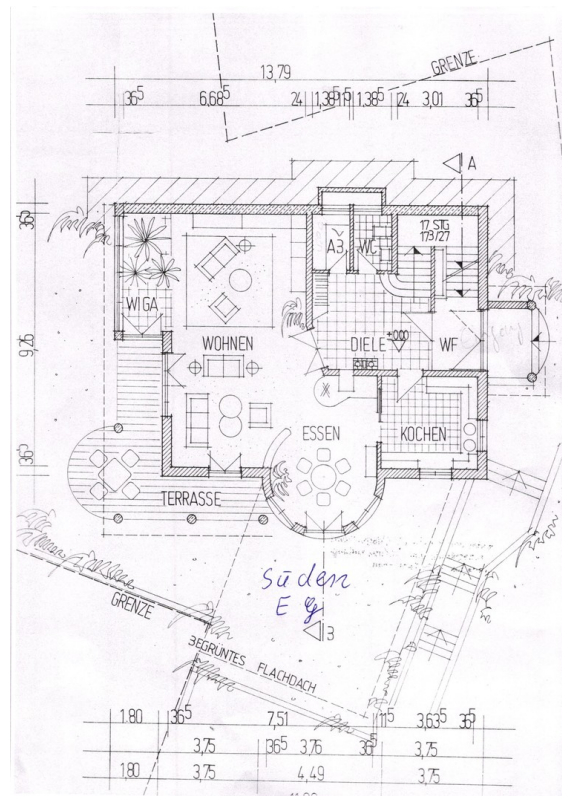


Hausansicht Front

# Exposé - Galerie

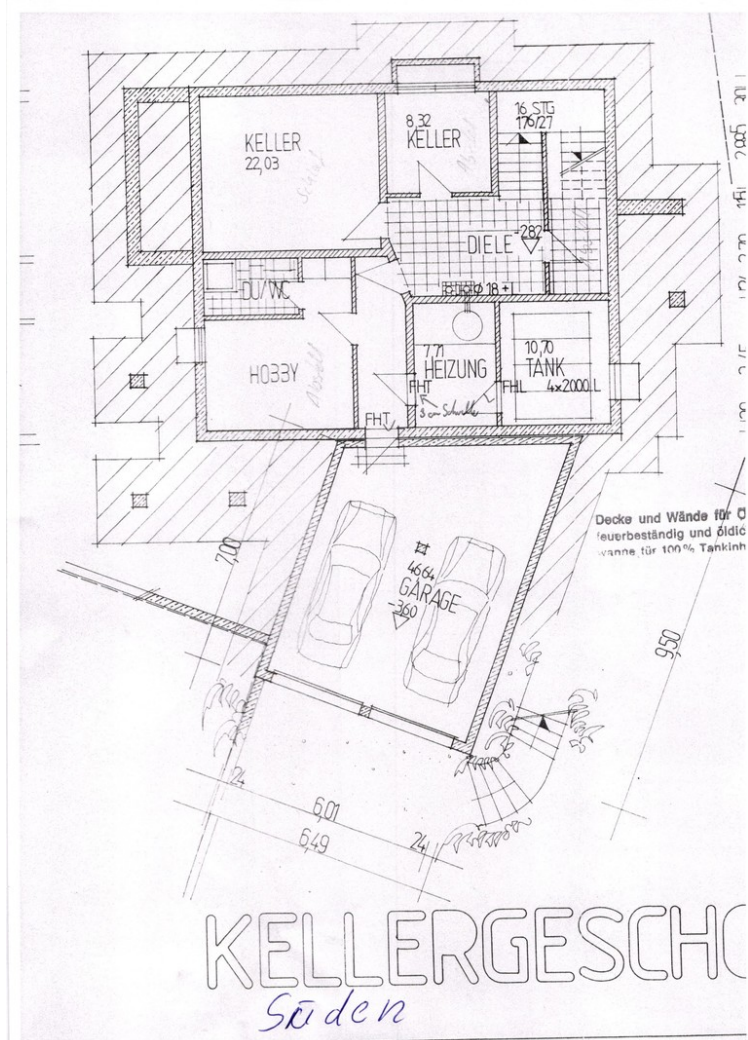


Grundriss 1.St



Grundriss EG

# Exposé - Galerie



Grundriss Keller