

# Exposé

## Villa in Kleinseebach

### Luxus Anwesen - Naturteich - Architektenhaus



Objekt-Nr. OM-382330

**Villa**

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:  
Leni

91096 Kleinseebach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.760,00 m²	Badezimmer	5
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	10,00	Carports	2
Wohnfläche	591,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Villa, Nebenhaus & weitläufiges Grundstück mit Naturteich

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint prachtvolles Wohnen, idyllische Natur und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise.

Auf dem ca. 1.760 m<sup>2</sup> großen Grundstück (705€/qm Bodenrichtwert) befindet sich ein extravagantes Wohnhaus mit Nebenhaus und Tiefgarage (insgesamt ca. 590 m<sup>2</sup> Wohnfläche), das viel Spielraum für Erweiterungen oder Neubauten bietet.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück mit einem repräsentativen Zierteich (ca. 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche) – ein traumhaft angelegter Rückzugsort für Naturfreunde und Ruhesuchende in einer kaum einsehbaren Lage.

Haupthaus (ca. 485 m<sup>2</sup>):

EG:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und durchgehender Fensterfront
- Küchenbereich mit Durchreiche
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Bad + Gäste-WC
- Büro (oder Kinderzimmer)
- Wintergarten, Terrasse

OG:

- Galerie mit Zugang zum Balkon
- Appartement mit Küche, Schlafzimmer und Badezimmer
- Dachraum/Technikraum

UG:

Räume mit Tageslicht und großen Fenstern

- Wellnessbereich mit Pool, Whirlpool, Sauna, Dampfsauna und Magnetröhre
- Freizeitraum mit Bar und Wein-/Getränkelerger
- Fitnessbereich inkl. separater Umkleide
- Badezimmer
- Lager- und Technikräume
- Tiefgarage

Nebenhaus (ca. 106 m<sup>2</sup>):

- Ideal für Gäste, Au-pair oder als vermietbare Einheit
- Separater Eingang
- Schlafzimmer und Badezimmer im 1. OG
- Wohnbereich mit Küche
- Ausbaubare Terrasse

Außenbereich:

- 500qm Teichanlage mit UV-„Flussbett“
- Außendusche
- Gartenschuppen
- Brennholzlager
- Garage für Rasentraktor
- Parkähnliche Grünanlage – vollständig umzäunt.
- Carport

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist durch das zeitlose und offene Design sehr attraktiv.

Es wurden nach der Fertigstellung 1989 weitere Modernisierungen und Umbauten vorgenommen. Das Haus ist bezugsbereit, sollte aber in nächster Zeit weitere Optimierungen erhalten.

- Ölheizung, Wärmepumpe + Fußbodenheizung – Modernisierung/Wartung
- Klima/Lüftungsanlage – Funktion konnte nicht getestet werden
- Dach (teilweise verglast) – Wärmeisolierung und Rückbau des Glasdachs
- Teichanlage mit UV Anlage > ökologisch gepflegt – Holzstege müssen neu belegt werden.
- Schwimmbad – war länger nicht befüllt- Prüfung erforderlich (wurde bereits mit Epoxid abgedichtet).
- Einfahrtstor/ Tiefgarage /Garage – modernisieren bzw. Instandsetzen
- Carport – Erneuerung der Überdachung oder Umbau zur Wohnfläche

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus wurde von den Eigentümern geplant, gebaut und bewohnt.

Nun ist es an der Zeit dieses wundervolle Objekt der nächsten Generation zu überlassen, die ihre Zukunft hier neugestalten können.

Die Raumaufteilung ist aktuell nicht für Familien mit kleinen Kindern optimiert, kann aber entsprechend umgebaut werden.

Da es sich nicht um einen Notverkauf handelt, werden die neuen Eigentümer persönlich durch die Familie ausgewählt. Daher ist ein Verkauf durch einen Makler nicht vorgesehen.

Wir stehen für alle Fragen und Besichtigungen jederzeit zur Verfügung und freuen uns über seriöse Preisangebote.

Zur Orientierung: der Grundstückswert liegt bei 1.300.000€ plus das Haus in VHB

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Wohngegend mit gehobener Nachbarschaft, inmitten eines gewachsenen, grünen Umfelds in Kleinseebach/Möhrendorf.

Unweit von Erlangen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aber dennoch am Ortsrand mit unverbaubarem Blick (Bebauungsgrenze).

Alle wichtigen Einrichtungen – Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten – befinden sich in bequemer Reichweite. Eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Autobahn A3/A73-Bahnhof) ist ebenfalls gegeben.

Das großzügige Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe – ideal für anspruchsvolle Familien, Unternehmer oder Investoren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick oben Eingang



# Exposé - Galerie



Haupthaus mit Teich



Ausblick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Außenkamin



Außengrill



# Exposé - Galerie



Garten



Außendusche



# Exposé - Galerie



Holzlager



Einfahrt



# Exposé - Galerie



Haupthaus



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Freizeitraum



Badewanne



# Exposé - Galerie



Bar mit Kamin



Sauna + Dampfbad



# Exposé - Galerie



Schwimmbad mit Gartenzugang



Wellnesbereich



# Exposé - Galerie



Whirlpool



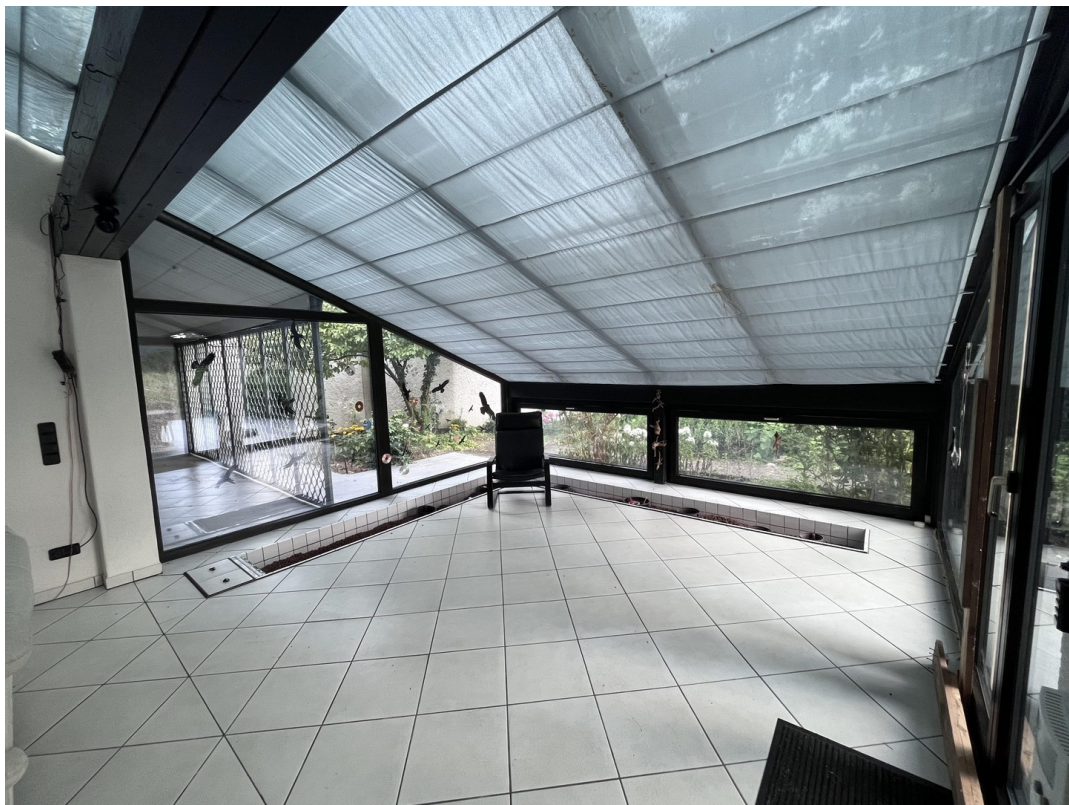
Essbereich



# Exposé - Galerie



Kaminbereich



Wintergarten



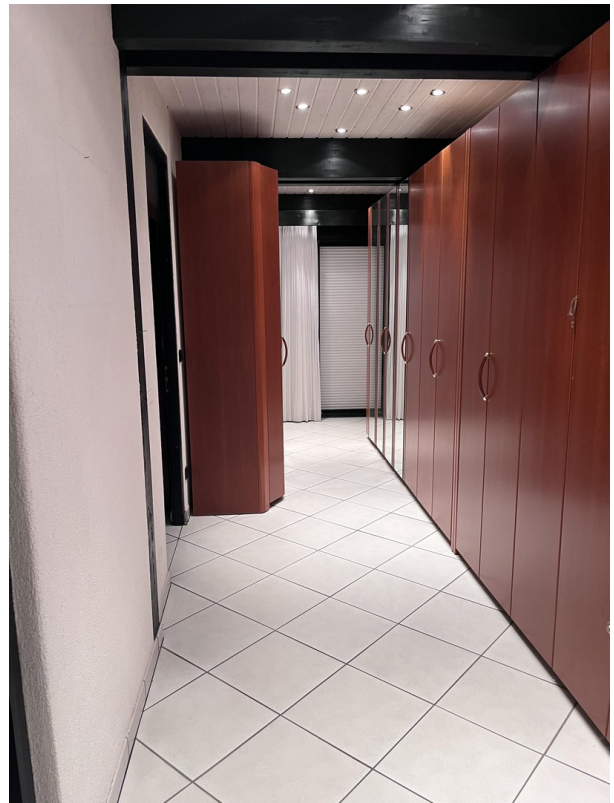
# Exposé - Galerie



Wohnzimmerbereich



Eingang/Garderobe



Begehbare Kleiderschrank



# Exposé - Galerie



Küche Apartment



Apartment



Nebenhaus SZ



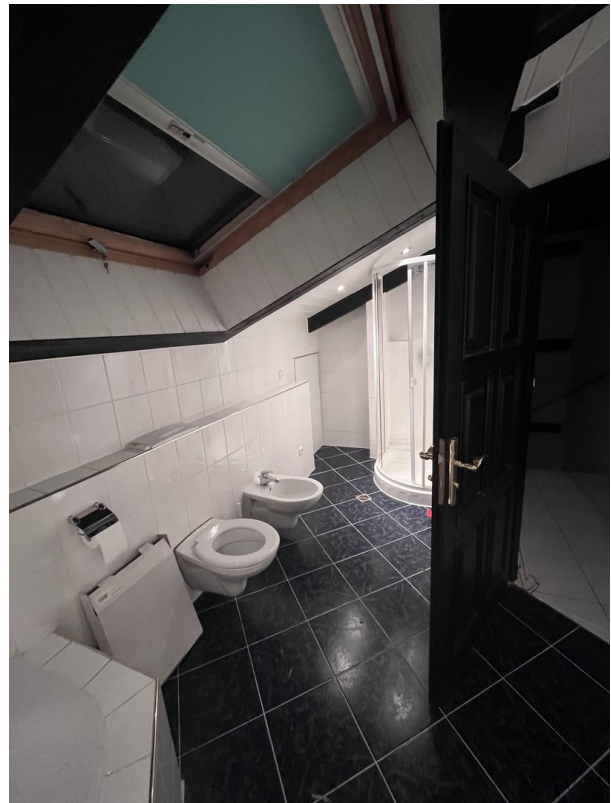
# Exposé - Galerie



Nebenhaus SZ2



Nebenhaus Bad



Nebenhaus Bad2

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Wohnzimmer



Nebenhaus Kamin



# Exposé - Galerie



Blick oben Links

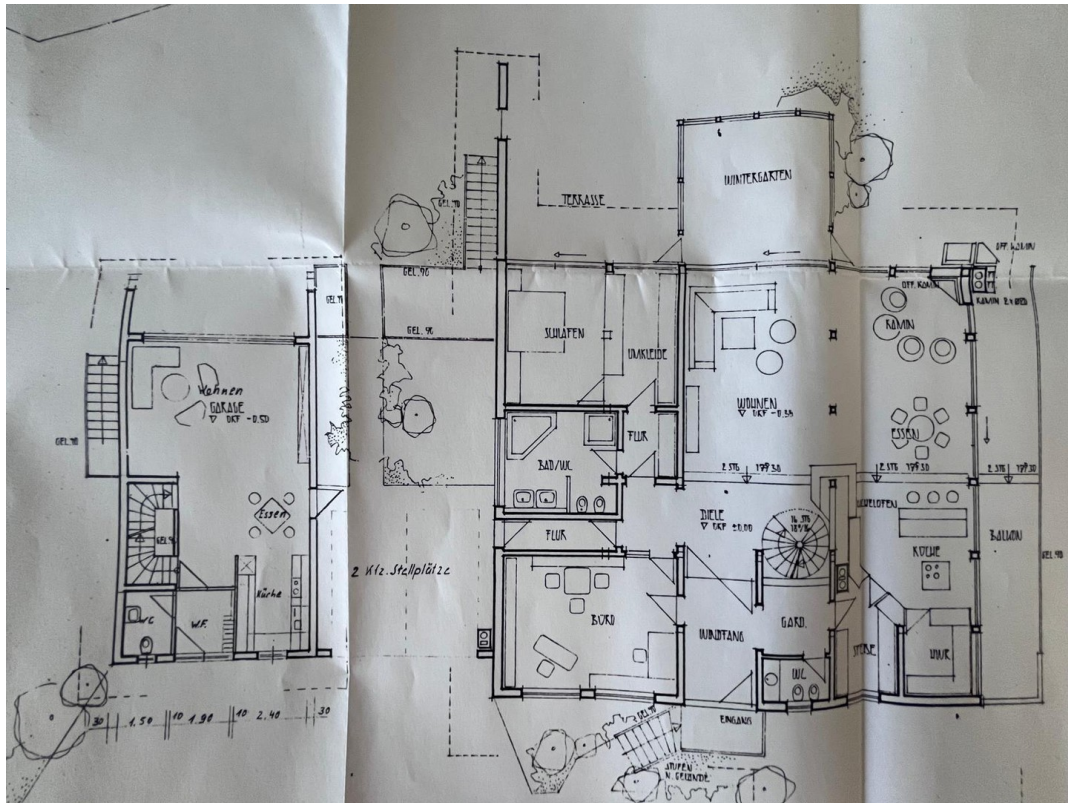




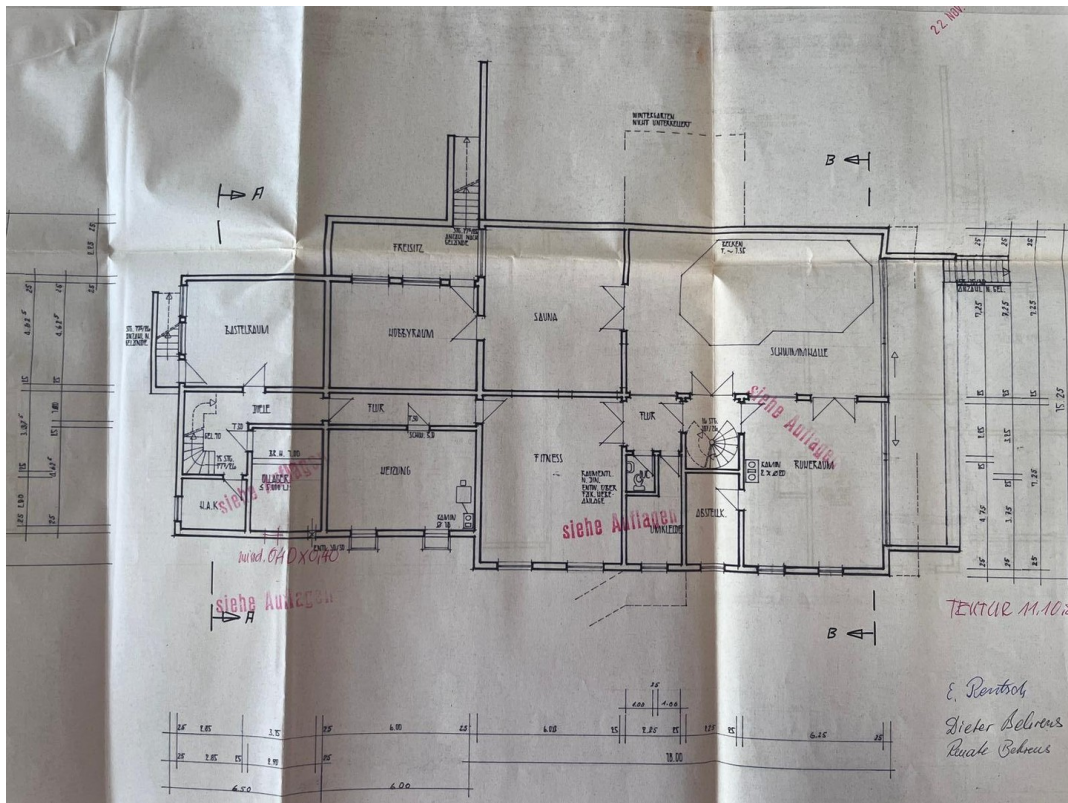
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Plan EG



Plan UG